



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ №5250

**об оценке справедливой стоимости земельных участков и передаточных
устройств в количестве 30 единиц**

Том 1

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»

Дата оценки:

07.09.2025 г.

Дата составления отчета:

07.09.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	26
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	27
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	30
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	32
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	37
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	99
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	205
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	207
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	213
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	303
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	317
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	324
ПРИЛОЖЕНИЕ	328

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №194 от 29.08.2025 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 30 единиц.

Дата определения стоимости объекта оценки 07.09.2025 г.

Вид стоимости – справедливая стоимость.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2025г. составляет:

9 911 305 000 (Девять миллиардов девятьсот одиннадцать миллионов триста пять тысяч) рублей

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	1 227 519 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	238 460 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	548 767 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	678 518 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 733 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира,	3 184 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	408 779 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	43 138 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	213 494 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	2 849 543 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	638 181 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	21 614 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	530 230 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	490 625 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	207 064 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика	1 274 967 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	139 727 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215	66 571 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	29 588 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	41 975 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	35 134 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	28 024 000
23	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 045 000
24	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	40 040 000
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	5 233 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению	11 238 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	14 970 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	19 326 000
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	1 905 000
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	51 713 000,00
Итого		9 911 305 000,00

**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить справедливую стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Е.А. Пестова

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельные участки и передаточные устройства в количестве 30 единиц, в составе: 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8; 8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань; 9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали; 10)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 12)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский

	муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение; 13)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение; 14)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для Сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение; 15)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение; 16)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 17)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 18)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 19)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 20)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 21)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны; 22)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 23)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"; 24)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер

	67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск; 25)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 26)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье; 27)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка; 28)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка; 29)ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396; 30) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность, Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность, Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности)

	совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	07.09.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.09.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН 30 шт.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	Оценка проводится с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Оценка проводится с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный

	Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrast.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037842-1 от 03.06.2024 г., действующий до 03.06.2027 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №57/25/134/982. ПАО СК «Росгосстрах». Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2025г. по 20.05.2026г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО, Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «Контраст» и ТЗ №194 от 29.08.2025г. к договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельные участки и передаточные устройства в количестве 30 единиц, в составе: 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8; 8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань; 9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали; 10)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 12)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение; 13)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение; 14)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,

разрешенное использование: для Сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение;

15)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;

16)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

17)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

18)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

19)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

20)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

21)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны;

22)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

23)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1";

24)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск;

25)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

26)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье;

27)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2),

	расположенного в границах участка; 28) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка; 29) ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396; 30) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность, Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.09.2025
Дата составления отчета	07.09.2025

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	1 772 974	не применялся	1 227 519 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в	252 083	не применялся	238 460 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	679 929	не применялся	548 767 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	875 375	не применялся	678 518 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	1 269	не применялся	3 733 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	1 050	не применялся	3 184 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	478 853	не применялся	408 779 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	32 927	не применялся	43 138 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	220 986	не применялся	213 494 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	4 831 871	не применялся	2 849 543 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	813 780	не применялся	638 181 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	25 700	не применялся	21 614 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	не применялся	530 230 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	не применялся	490 625 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	не применялся	207 064 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	5 785 170	не применялся	1 274 967 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение	303 405	не применялся	139 727 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215	112 901	не применялся	66 571 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	38 295	не применялся	29 588 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	61 044	не применялся	41 975 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	25 789	не применялся	35 134 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес	115 534	не применялся	28 024 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
(местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения				
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	не применялся	48 045 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000	не применялся	40 040 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	70 004	не применялся	5 233 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир населенный пункт.Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	61 433	не применялся	11 238 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер	100 000	не применялся	14 970 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня-поле № III к, уч.2)				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	96 177	не применялся	19 326 000	не применялся
ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	1 905 000	не применялся	не применялся
Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	-	51 713 000,00	не применялся	не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2025г. составляет:

9 911 305 000 (Девять миллиардов девятьсот одиннадцать миллионов триста пять тысяч) рублей

Таблица 2.3 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	1 227 519 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	238 460 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	548 767 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	678 518 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 733 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 184 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	408 779 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	43 138 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	213 494 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	2 849 543 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	638 181 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	21 614 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	530 230 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	490 625 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	207 064 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	1 274 967 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	139 727 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215	66 571 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	29 588 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	41 975 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	35 134 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	28 024 000
23	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 045 000
24	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	40 040 000
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	5 233 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	11 238 000
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	14 970 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	19 326 000
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	1 905 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	51 713 000,00
	Итого	9 911 305 000,00

**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объектов оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял справедливую стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

11. Согласно ТЗ осмотр объектов оценки не предусмотрен.

Осмотр объектов оценки близко к дате оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам оценки. Вследствие этого Оценщик использовал в Отчете архивные данные об осмотре объектов оценки, который был проведен представителем ООО «КонТраст» 07.08.2024 г. Оценка проведена с допущением, что с даты последнего осмотра до даты оценки в отношении объектов оценки не произошло каких-либо изменений, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г.
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 2, оф. 4
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Пестова Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 29.05.2018 г., регистрационный номер № 1306 (101000, г.Москва, ул.Покровка, д.33, помещение 10). Свидетельство №С-0653 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности: Диплом ПП № 000031 ОГУ от 17 июля 2014 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Оренбургским государственным университетом.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037842-1 от 03.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» 57/25/134/982 от 21.04.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей). Срок действия полиса: 21.05.2025 г. – 20.05.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

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

4.1 Допущения в отношении объектов оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объектам оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объектов оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

7. Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть справедливая стоимость.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке, оценке подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях...".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует

понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4.2 Прочие допущения

1. В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

2. При проведении оценки Объектов Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объектов, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

3. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

4. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

8. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

9. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

10. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

14. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

15. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных

факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объектов.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

4.3 Ограничения оценки

Согласно ТЗ осмотр объектов оценки не предусмотрен.

Осмотр объектов оценки близко к дате оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам оценки. Вследствие этого Оценщик использовал в Отчете архивные данные об осмотре объектов оценки, который был проведен представителем ООО «КонТраст» 07.08.2024 г. Оценка проведена с допущением, что с даты последнего осмотра до даты оценки в отношении объектов оценки не произошло каких-либо изменений, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1 Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимого имущества. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимого имущества.

5.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.

5.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- осуществление экспертизы отчетов.

5.4 Обоснование применения стандартов

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10, регистрационный № 1306, дата включения в реестр членов СОЮЗ: 29.05.2018 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

5.5 Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость - Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях...".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.2022), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по

которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

Арендатор — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору

гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

Право аренды земельного участка – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все

корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 7.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/). - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, 2025
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объектов оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, физических свойствах объектов оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, информация о текущем использовании объектов оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объектов оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объекты оценки: Земельные участки и передаточные устройства в количестве 30 единиц.

8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146150501;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146161160;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146161417;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146167149;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146167313;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146190885;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146198736;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146199052;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146216069;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146216213;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146222425;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146227699;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164778390;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146231984;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146232116;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146239134;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146246961;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146253585;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146254312;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146258947;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146259387;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146264558;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146264868;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146271474;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146272344;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146277741;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146277959;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146222086;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146281874;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146282225;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН 129407 от 08 мая 2014 года;

- Технический паспорт сооружения «Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения
Всероссийского детского центра «Волжский Артек» по состоянию на 05 июня 2013 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН 897751 от 30 декабря 2014 года;

- Технический паспорт сооружения ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/04 кв по состоянию на 30
сентября 2014 года;

- Письмо исх.№01/09/05-02 от 05 сентября 2025 года.

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки
использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/map>
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

8.2 Сведения об объектах оценки

Таблица 8.1. Общие сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование е
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	1 772 974	общая долевая собственность	16:24:050801:350	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	252 083	общая долевая собственность	16:24:050801:354	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	679 929	общая долевая собственность	16:24:050801:356	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	875 375	общая долевая собственность	16:24:050801:357	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного	1 269	общая долевая собственность	16:24:150303:227	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуальног

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань					о жилищного строительства)
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	1 050	общая долевая собственность	16:24:150303:229	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуальног о жилищного строительства)
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	478 853	общая долевая собственность	16:24:090704:220	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	32 927	общая долевая собственность	16:24:090704:1776	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	220 986	общая долевая собственность	16:24:090704:1777	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	4 831 871	общая долевая собственность	16:24:050801:2121	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	813 780	общая долевая собственность	16:24:050801:355	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	общая долевая собственность	16:18:060301:820	земли сельскохозяйствен ного назначения	земли сельскохозяйств енного назначения
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	общая долевая собственность	16:24:090704:366	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйств енного производства
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	общая долевая собственность	16:24:090705:63	земли сельскохозяйствен ного назначения	сельскохозяйств енное производство
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	общая долевая собственность	16:24:050801:2122	земли сельскохозяйствен ного назначения	сельскохозяйств енное производство

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	5 785 170	общая долевая собственность	16:24:150301:105	земли сельскохозяйствен ного назначения	для производства сельскохозяйств енной продукции
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	303 405	общая долевая собственность	16:24:170301:213	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215	112 901	общая долевая собственность	16:24:170301:215	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	38 295	общая долевая собственность	16:24:170301:231	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	61 044	общая долевая собственность	16:24:170301:232	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232					
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	25 789	общая долевая собственность	16:24:160303:437	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	115 534	общая долевая собственность	34:03:120006:928	земли населенных пунктов	инвестиционная площадка
23	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	общая долевая собственность	36:25:6945015:14	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства комплекса придорожного сервиса
24	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер	46 000	общая долевая собственность	67:18:0030101:702	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	для размещения объектов придорожного сервиса

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск				информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	70 004	общая долевая собственность	34:03:120006:929	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	61 433	общая долевая собственность	32:03:0860402:63	земли сельскохозяйствен ного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	100 000	общая долевая собственность	61:01:0600007:1060	земли сельскохозяйствен ного назначения	для сельскохозяйств енного производства
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	96 177	общая долевая собственность	23:26:0101000:762	земли населенных пунктов	для сельскохозяйств енного производства

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"					
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2396	передаточные устройства	-
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2135	передаточные устройства	-

Таблица 8.2 Имущественные права на объекты оценки

Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность, Общая долевая собственность
Субъект права	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев.
Ограничения (обременения)	Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН 30 шт.
<i>Реквизиты юридического лица</i>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта справедливой стоимости влияния не оказывает

Таблица 8.3 Сведения об объектах оценки - сооружения

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м ²	Количество, п.м.	Описание	Описание
1	Газопровод высокого давления	2013	-	8120,0	полиэтилен, сталь	подземный
2	Газопровод высокого давления	2013	-	19,2	сталь	надземный
3	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-
4	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-

Таблица 8.3 (Продолжение)

№п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, кв. м	Количество (п/м, шт.)	Описание
1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	2014	-	35,0	алюминий
2	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2014	-	1,0	фундамент- бетонный, стены металлические
3	Опора	2014	8,80	1,0	железобетон

Сведения об износе объектов оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: исполнителем не выявлены.

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеют обременение прав в виде доверительного управления.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки **исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.**



Земельный участок

Дата обновления информации: 15.08.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:350
Дата присвоения кадастрового номера	22.10.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	1772974
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	616409693.28
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-064 от 28.10.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-064 от 28.10.2009

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:350

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	22.10.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:350
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	1 772 974 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	616 409 693,28 руб.
Удельный показатель кадастровой	347,67 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:354

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:354
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	252 083 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	89 106 878,63 руб.
Удельный показатель кадастровой	353,482 руб./кв. м



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:354
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	252083
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	89106878.63
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-342 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-342 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:356
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	679929
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	233499857.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-335 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-335 от 17.11.2009

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:356

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:356
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	679 929 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	233 499 857,32 руб.
Удельный показатель кадастровой	343,418 руб./кв. м

НСРД 2025 100 м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:357

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:357
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	875 375 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	320 485 116,92 руб.
Удельный показатель кадастровой	366,112 руб./кв. м

НСРД 2025 100 м



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:357
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	875375
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	320485116.92
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-339 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-339 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 25.07.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150303:227
Дата присвоения кадастрового номера	20.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г Казань
Площадь, кв.м	1269
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2608139.66
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16/001-16/097/008/2015-5884/1 от 23.09.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16/001-16/097/008/2015-5884/2 от 23.09.2015

Не защищено | prof.gov.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:150303:227

Информация Сервисы Объекты Части 3У Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	20.08.2015
Кадастровый номер	16:24:150303:227
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	1 269 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 608 139,66 руб.
Удельный показатель	2 055,272 руб./кв. м

НСРД 2025 5 м

Не защищено | prof.gov.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:150303:229

Информация Сервисы Объекты Части 3У Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	20.08.2015
Кадастровый номер	16:24:150303:229
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	1 050 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 257 566,89 руб.
Удельный показатель	2 150,064 руб./кв. м

НСРД 2025 5 м



Земельный участок

Дата обновления информации: 25.07.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150303:229
Дата присвоения кадастрового номера	20.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г Казань
Площадь, кв.м	1050
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2257566.89
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16/001-16/097/008/2015-5886/1 от 23.09.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16/001-16/097/008/2015-5886/2 от 23.09.2015



Земельный участок

Дата обновления информации: 06.08.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:220
Дата присвоения кадастрового номера	27.11.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8
Площадь, кв.м	478853
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	644695356.62
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/014/2009-535

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-01/274/2013-892 от 17.09.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-01/274/2013-892 от 17.09.2013

Не защищено portfoliо.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:090704:220

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	27.11.2008
Кадастровый номер	16:24:090704:220
Кадастровый квартал	16:24:090704
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	478 853 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	644 695 356,62 руб.
Удельный показатель кадастровой	1 346,333 руб./кв. м

НСПД 2025

Не защищено portfoliо.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:090704:1776

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	06.06.2018
Кадастровый номер	16:24:090704:1776
Кадастровый квартал	16:24:090704
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	32 927 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	65 775 317,64 руб.
Удельный показатель кадастровой	1 997,61 руб./кв. м

НСПД 2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 17.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:1776
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь, кв.м	32927
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	65775317.64
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/016-16/149/002/2018-2038

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:090704:1776-16/001/2018-1 от 06.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:090704:1776-16/001/2018-2 от 06.06.2018 Доверительное управление № 16:24:090704:1776-16/001/2018-3 от 06.06.2018 № 16:24:090704:1776-16/203/2023-5 от 17.02.2023



Земельный участок

Дата обновления информации: 30.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:1777
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали
Площадь, кв.м	220986
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	389249049.63
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:090704:1777-16/021/2018-4 от 14.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:090704:1777-16/021/2018-5 от 14.06.2018 Доверительное управление № 16:24:090704:1777-16/021/2018-6 от 14.06.2018

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:090704:1777

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.06.2018
Кадастровый номер	16:24:090704:1777
Кадастровый квартал	16:24:090704
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	220 986 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	389 249 049,63 руб.
Удельный показатель кадастровой	1 761,42 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:2121

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	05.09.2011
Кадастровый номер	16:24:050801:2121
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	4 831 871 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 775 405 285,5 руб.
Удельный показатель кадастровой	367,436 руб./кв. м



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2121
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	4831871
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1775405285.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-412

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-412 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:355
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	813780
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	279801570.51
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-337 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-337 от 17.11.2009

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:355

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:355
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	813 780 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	279 801 570,51 руб.
Удельный показатель кадастровой	343,83 руб./кв. м

НСПД 2025 100 м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:18:060301:820

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.03.2018
Кадастровый номер	16:18:060301:820
Кадастровый квартал	16:18:060301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	25 700 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	72 412,32 руб.
Удельный показатель	2,818 руб./кв. м

НСПД 2025 50 м



Земельный участок

Дата обновления информации: 11.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:18:060301:820
Дата присвоения кадастрового номера	13.03.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение
Площадь, кв.м	25700
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	72412.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/016-16/097/002/2017-8490

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Сервитут (право) № 16:18:060301:820-16/032/2018-8 от 09.11.2018
	Общая долевая собственность № 16:18:060301:820-16/032/2018-2 от 13.03.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:18:060301:820-16/032/2018-5 от 13.03.2018
	Сервитут № 16:18:060301:820-16/032/2018-9 от 09.11.2018



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.08.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:366
Дата присвоения кадастрового номера	21.01.2012

Характеристики объекта

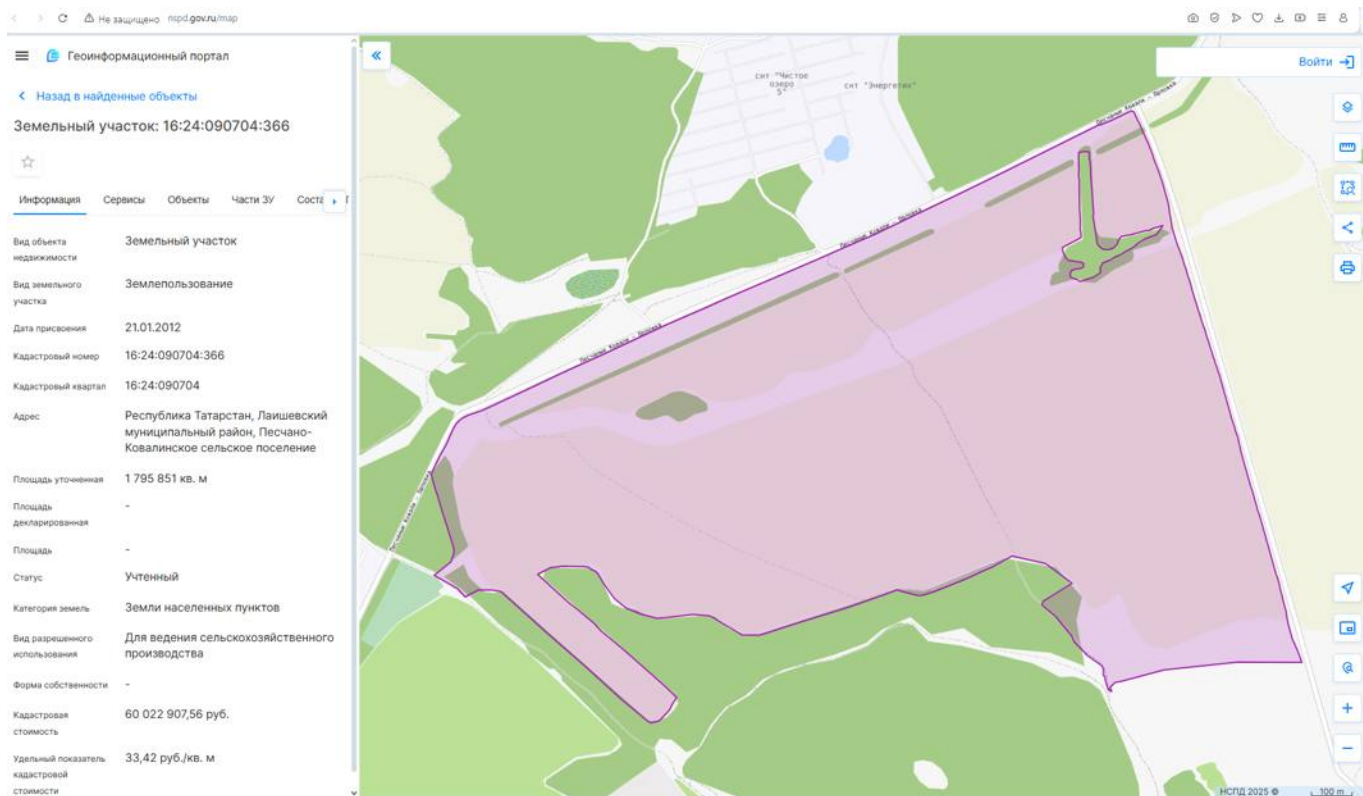
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
Площадь, кв.м	1795851
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	60022907.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.08.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-01/274/2013-894 от 17.09.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-01/274/2013-894 от 17.09.2013





Земельный участок

Дата обновления информации: 30.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090705:63
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение
Площадь, кв.м	1619263
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	44985393.11
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-413

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-413 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2122
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь, кв.м	512615
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	659991.81
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-410

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-410 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011

Не защищено perf.google.com

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:2122

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.09.2011
Кадастровый номер	16:24:050801:2122
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	512 615 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	659 991,81 руб.
Удельный показатель	1,288 руб./кв. м

НСРД 2025 100 м

Не защищено perf.google.com

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:150301:105

Без координат границ

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Единое землепользование
Кадастровый номер	16:24:150301:105
Кадастровый квартал	16:24:150301
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Развернуть
Площадь уточненная	5 785 170 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	18 723 702,7 руб.
Удельный показатель	3 237 руб./кв. м

НСРД 2025 20 м



Земельный участок

Дата обновления информации: 17.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150301:105
Кадастровые номера обособленных, условных участков	16:24:150301:103 16:24:150301:104 16:24:150301:619
Дата присвоения кадастрового номера	23.03.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
Площадь, кв.м	5785170
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18723702.70
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/027/2009-374 от 13.10.2009 Сервитут (право) № 16:24:150301:105-16/263/2021-5 от 15.10.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-374 от 13.10.2009 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16-16-26/026/2011-290 от 22.08.2011 Частный сервитут № 16:24:150301:105-16/263/2021-4 от 11.10.2021



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:213
Дата присвоения кадастрового номера	09.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213
Площадь, кв.м	303405
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10155875.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/019/2008-525

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-513 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-513 от 19.12.2013

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:213

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	09.07.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:213
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	303 405 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	10 155 875,56 руб.
Удельный показатель кадастровой	33,473 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:215

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.07.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:215
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	112 901 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	3 783 854,43 руб.
Удельный показатель кадастровой	33,515 руб./кв. м



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:215
Дата присвоения кадастрового номера	14.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215
Площадь, кв.м	112901
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3783854.43
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/019/2008-528

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-514 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-514 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:231
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231
Площадь, кв.м	38295
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2154277.57
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/014/2009-353

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-515 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-515 от 19.12.2013

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:231

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.12.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:231
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	38 295 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 154 277,57 руб.
Удельный показатель кадастровой	56,25 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:232

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.12.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:232
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	61 044 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 681 272,24 руб.
Удельный показатель кадастровой	43,92 руб./кв. м



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:232
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232
Площадь, кв.м	61044
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2681272.24
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/043/2008-082

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-516 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-516 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 18.08.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:160303:437
Дата присвоения кадастрового номера	16.03.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны
Площадь, кв.м	25789
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	71922539.79
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/003-16/096/002/2017-202

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:160303:437-16/001/2017-1 от 17.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:160303:437-16/001/2017-2 от 17.03.2017

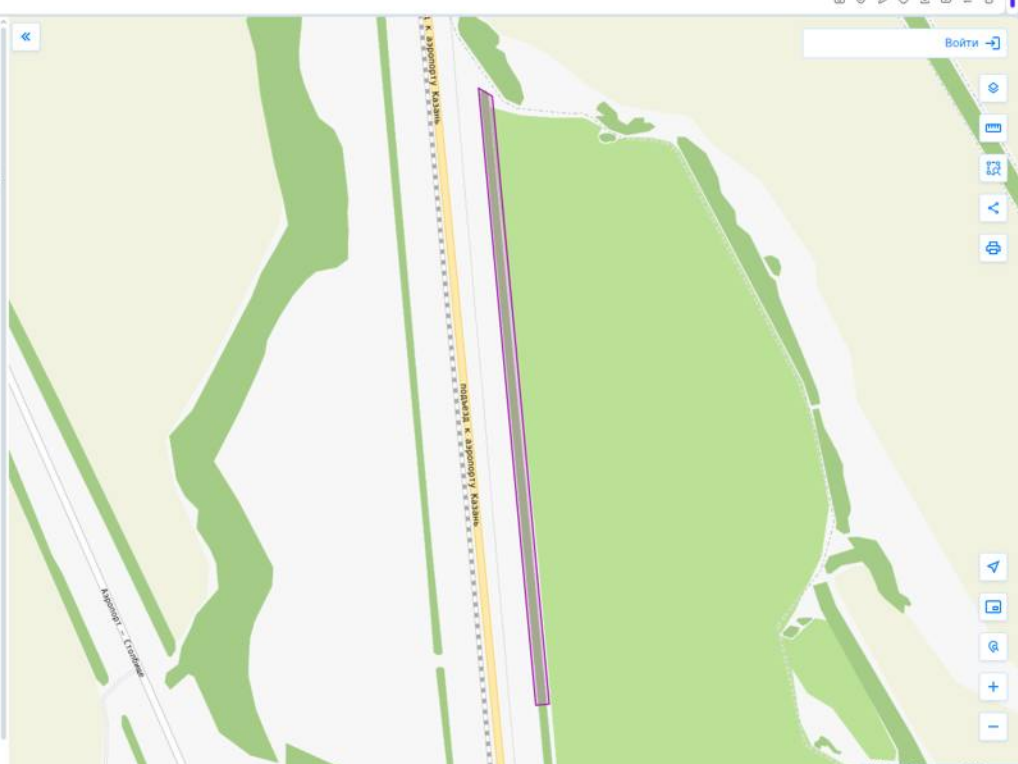
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:160303:437

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	16.03.2017
Кадастровый номер	16:24:160303:437
Кадастровый квартал	16:24:160303
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большебаканское сельское поселение
Площадь уточненная	25 789 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	71 922 539,79 руб.
Удельный показатель кадастровой	2 788,884 руб./кв. м



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 34:03:120006:928

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.09.2010
Кадастровый номер	34:03:120006:928
Кадастровый квартал	34:03:120006
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского района
Площадь уточненная	115 534 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	инвестиционная площадка
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	24 068 042,88 руб.
Удельный показатель кадастровой	208,32 руб./кв. м





Земельный участок

Дата обновления информации: 02.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34:03:120006:928
Дата присвоения кадастрового номера	13.09.2010

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения
Площадь, кв.м	115534
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	инвестиционная площадка

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24068042.88
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 34-34-16/004/2012-779 от 09.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 34-34-16/004/2012-779 от 09.11.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:25:6945015:14
Дата присвоения кадастрового номера	03.02.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"
Площадь, кв.м	47898
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства комплекса придорожного сервиса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117919128.24
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	36:25:69 45 015:0014

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36-36-26/056/2012-106 от 01.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 36-36-26/056/2012-106 от 01.11.2012

Не защищено port.gov.ru/map

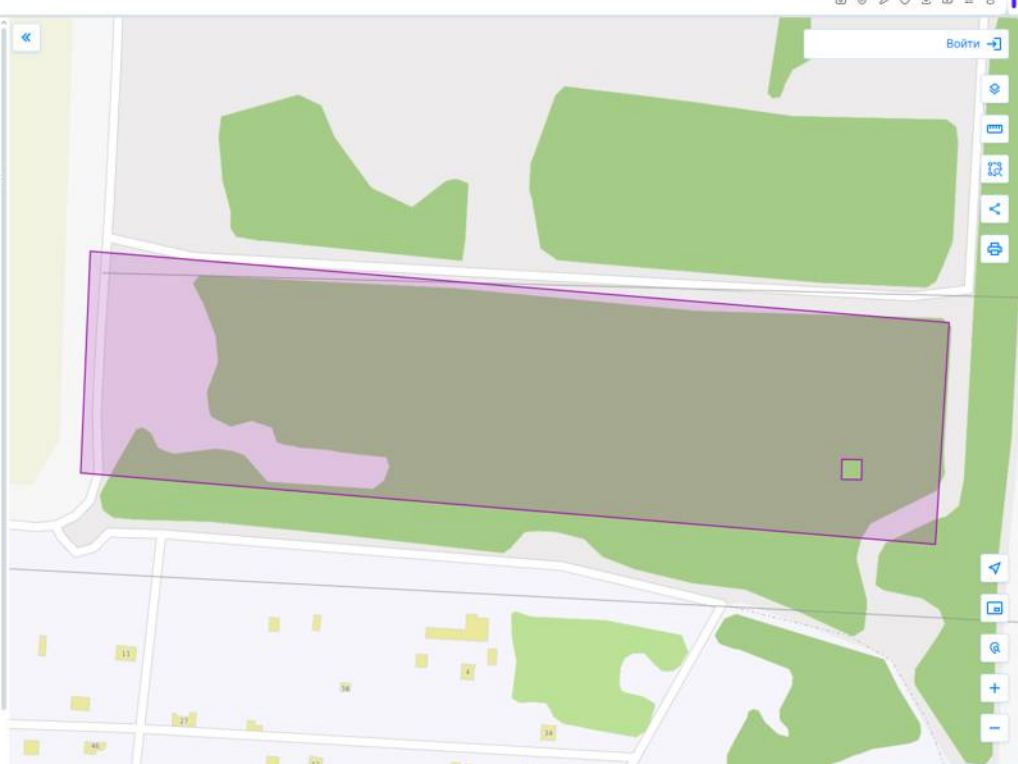
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 36:25:6945015:14

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	03.02.2006
Кадастровый номер	36:25:6945015:14
Кадастровый квартал	36:25:6945015
Адрес	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"
Площадь уточненная	47 898 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Развлекатель
Вид разрешенного использования	Для строительства комплекса придорожного сервиса
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	117 919 128,24 руб.



НСОПД 2025

Не защищено port.gov.ru/map

Геоинформационный портал

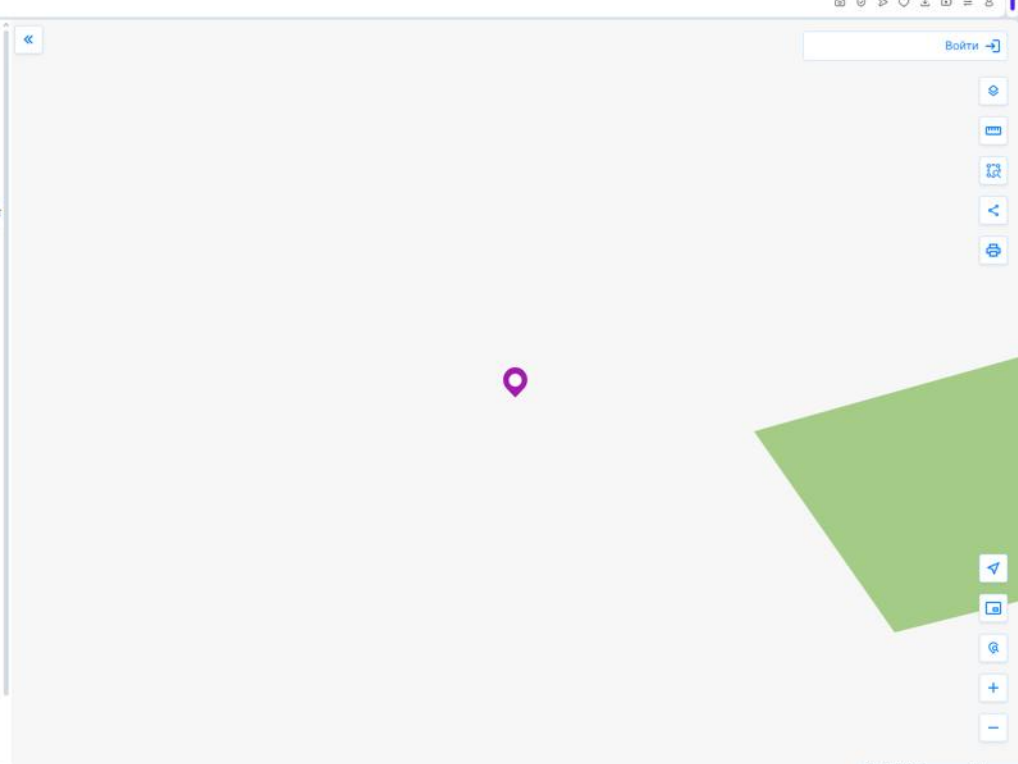
Назад в найденные объекты

Земельный участок: 67:18:0030101:702

Без координат границ

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Единое землепользование
Кадастровый номер	67:18:0030101:702
Кадастровый квартал	67:18:0030101
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до Развлекатель
Площадь уточненная	46 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Развлекатель
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов придорожного сервиса
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	42 897 668,8 руб.



НСОПД 2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 23.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	67:18:0030101:702
Кадастровые номера обособленных, условных участков	67:18:0030101:696 67:18:0030101:697
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск
Площадь, кв.м	46000
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов придорожного сервиса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42897668.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.03.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	67:18:003 01 01:0702

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 67-67-01/238/2012-988 от 30.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 67-67-01/238/2012-988 от 30.10.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34:03:120006:929
Дата присвоения кадастрового номера	13.09.2010

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения
Площадь, кв.м	70004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	59503.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 34-34-16/009/2012-887 от 13.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 34-34-16/009/2012-887 от 13.09.2012

Не защищено port.gov.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 34:03:120006:929

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.09.2010
Кадастровый номер	34:03:120006:929
Кадастровый квартал	34:03:120006
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского Развернуть
Площадь уточненная	70 004 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	59 503,4 руб.
Удельный показатель кадастровой	0,85 руб./кв. м

НСЛД 2025 20 м

Не защищено port.gov.ru/map

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 32:03:0860402:63

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.10.2009
Кадастровый номер	32:03:0860402:63
Кадастровый квартал	32:03:0860402
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами Развернуть
Площадь уточненная	61 433 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	187 984,98 руб.
Удельный показатель	3,06 руб./кв. м

НСЛД 2025 20 м



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	32:03:0860402:63
Дата присвоения кадастрового номера	01.10.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье
Площадь, кв.м	61433
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	187984.98
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	32:03:086 04 01:0050

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 32-32-19/006/2012-355 от 04.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 32-32-19/006/2012-355 от 04.09.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 19.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:01:0600007:1060
Дата присвоения кадастрового номера	30.08.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте ЖВ ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)
Площадь, кв.м	100000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1749000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61-61-02/180/2012-334 от 27.09.2012

Не защищено prd.geoinform.ru

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 61:01:0600007:1060

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.08.2007
Кадастровый номер	61:01:0600007:1060
Кадастровый квартал	61:01:0600007
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	100 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 749 000 руб.
Удельный показатель	17,49 руб./кв. м

Не защищено prd.geoinform.ru

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 23:26:0101000:762

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.04.2007
Кадастровый номер	23:26:0101000:762
Кадастровый квартал	23:26:0101000
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	96 177 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 182 015,33 руб.
Удельный показатель кадастровой	12,29 руб./кв. м



Земельный участок

Дата обновления информации: 26.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:26:0101000:762
Дата присвоения кадастрового номера	05.04.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"
Площадь, кв.м	96177
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1182015.33
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 23-23-17/068/2012-431 от 03.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 23-23-17/068/2012-432 от 03.09.2012



Сооружение

Дата обновления информации: 30.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2396
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	8.8
Год завершения строительства	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1779570.99
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2014-102 от 30.12.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/033/2014-102 от 30.12.2014

Не защищено | profilemap

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Сооружение: 16:24:050801:2396

☆

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Дата присвоения	01.12.2014
Кадастровый номер	16:24:050801:2396
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна
Наименование	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект - сложный многоконтурный, количество Развернуть
Назначение	иные Сооружения производственного назначения
Основные характеристики	
Площадь	8,8 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 779 570,99 руб.
Количество этажей (в том числе подземных)	-
Количество подземных этажей	-

НСРД 2025 5 м

Не защищено | profilemap

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Сооружение: 16:24:050801:2135

☆

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Дата присвоения	25.07.2013
Кадастровый номер	16:24:050801:2135
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна
Наименование	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра Развернуть
Назначение	нежилое, производственное (промышленное)
Основные характеристики	
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	11 106,68 руб.
Количество этажей (в том числе подземных)	-
Количество подземных этажей	-
Технология	-

НСРД 2025 500 м



Сооружение

Дата обновления информации: 24.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2135
Дата присвоения кадастрового номера	25.07.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна
Год ввода в эксплуатацию	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11106.68
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-73/005/2014-298 от 08.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-73/005/2014-298 от 08.05.2014

8.3 Характеристика местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

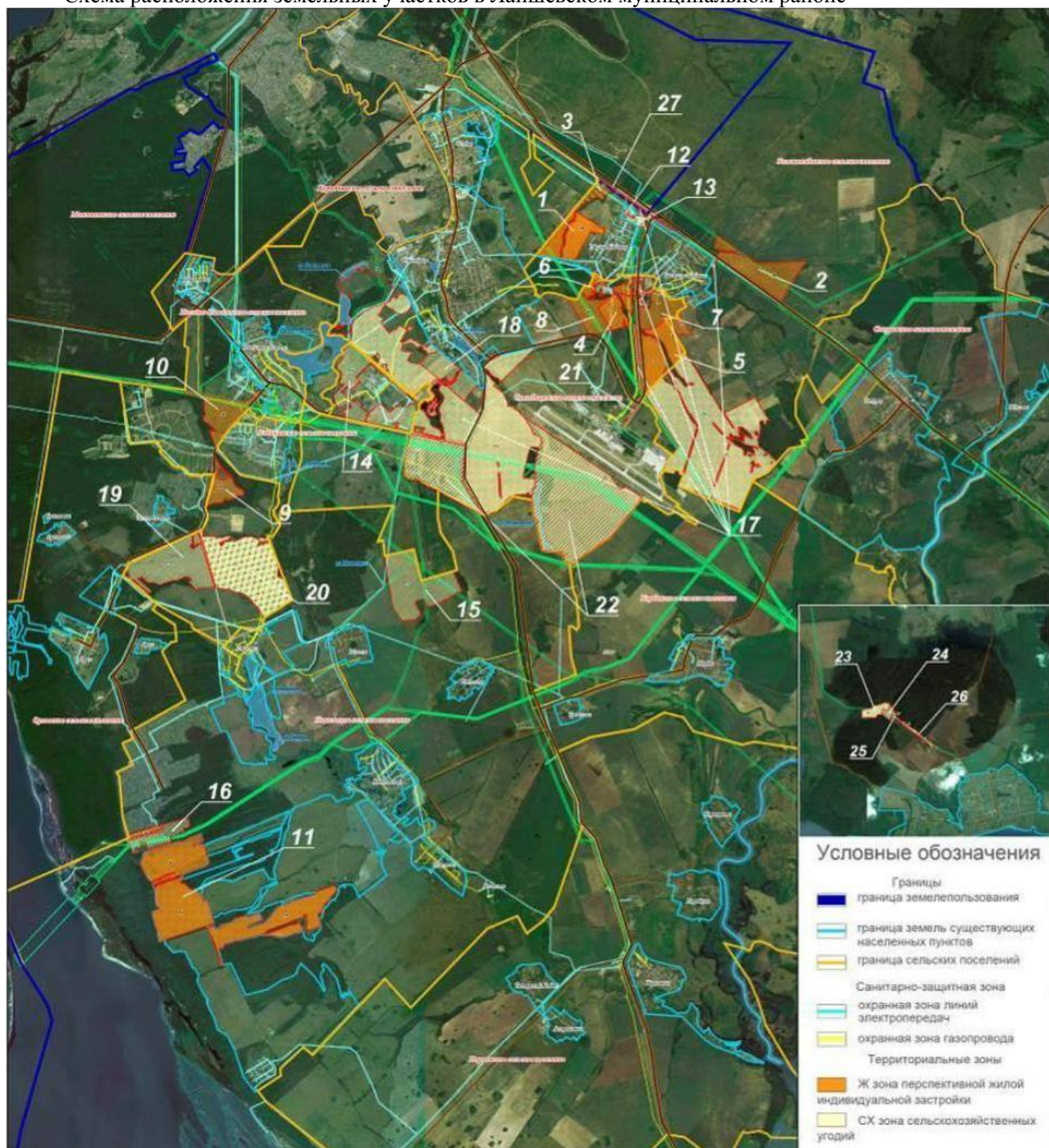


Схема расположения земельных участков в Верхнеуслонском муниципальном районе

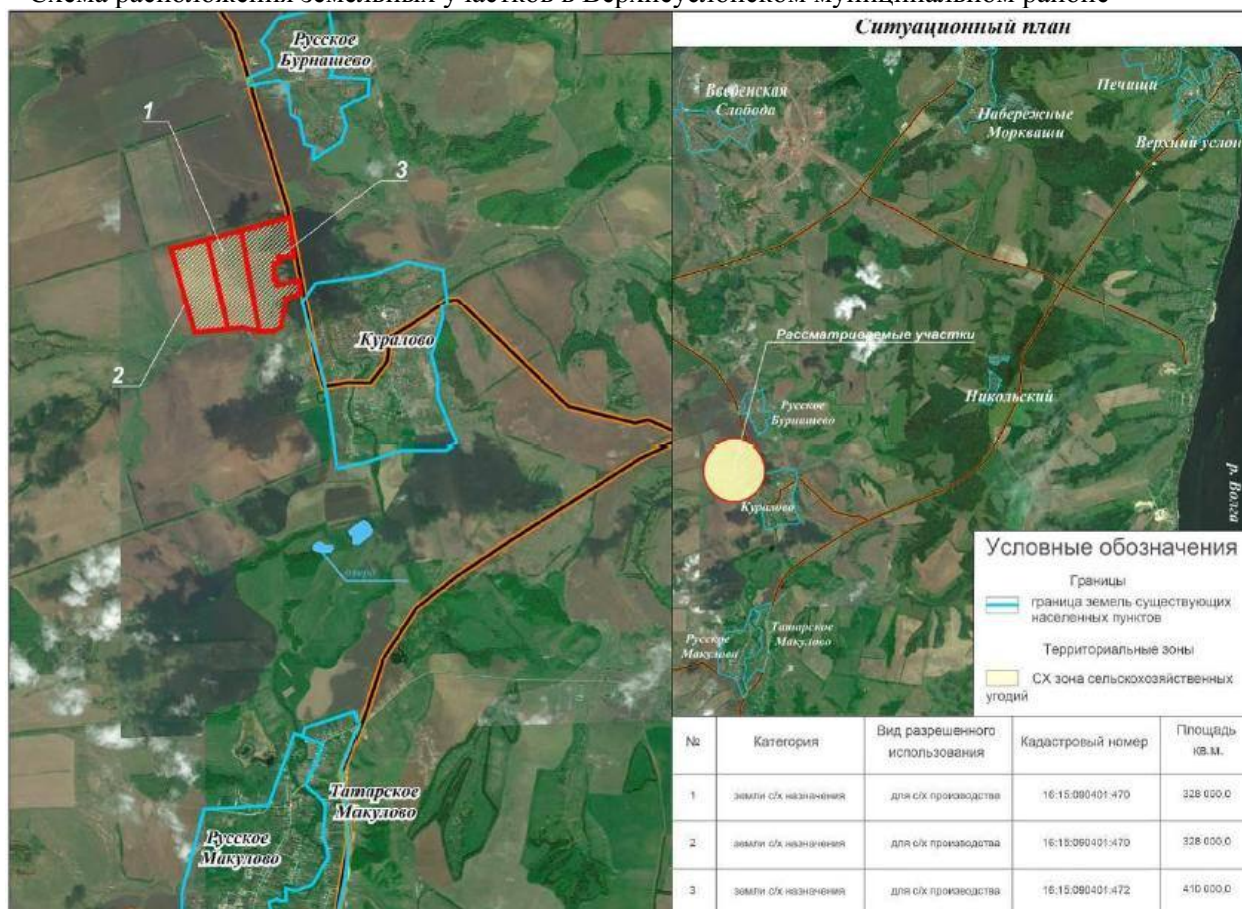


Схема расположения земельного участка в Елабужском муниципальном районе

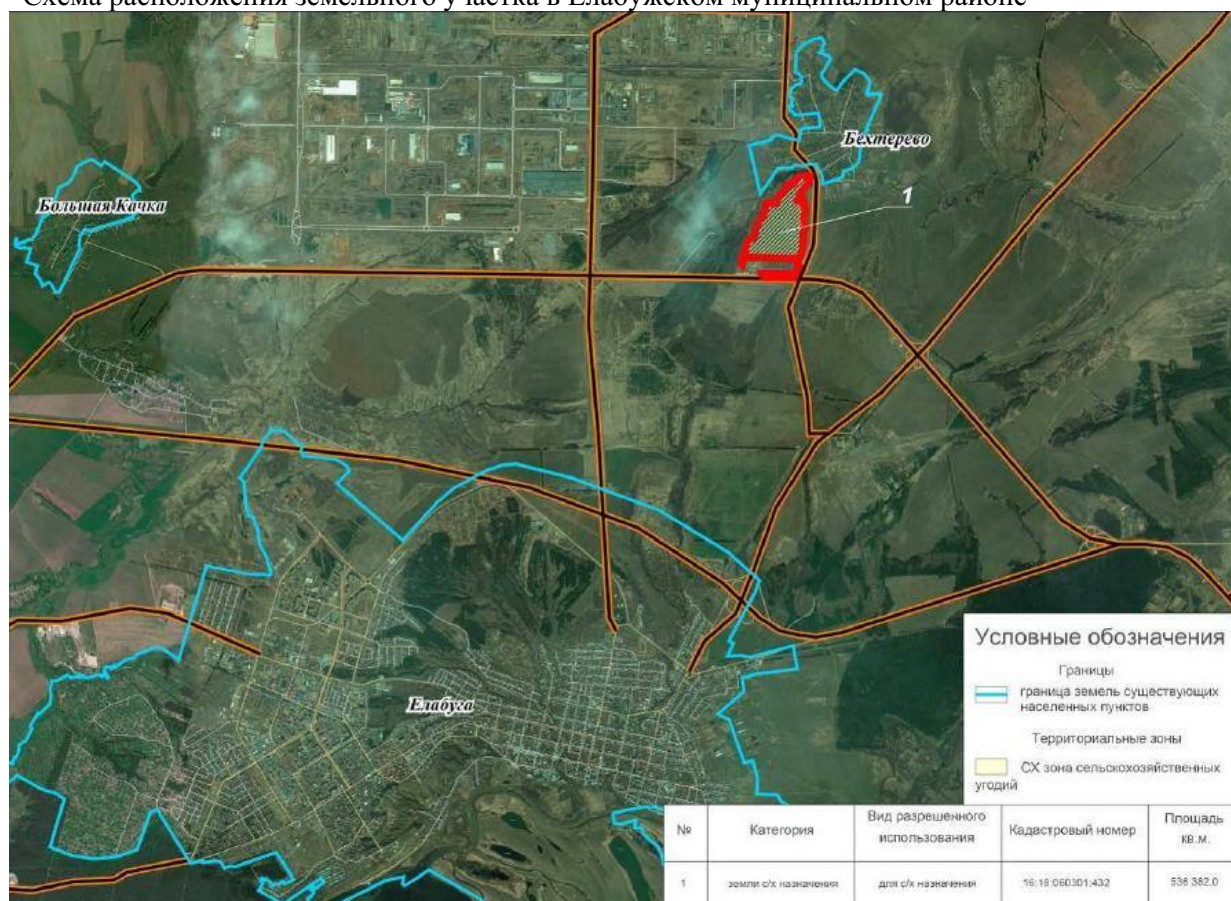


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

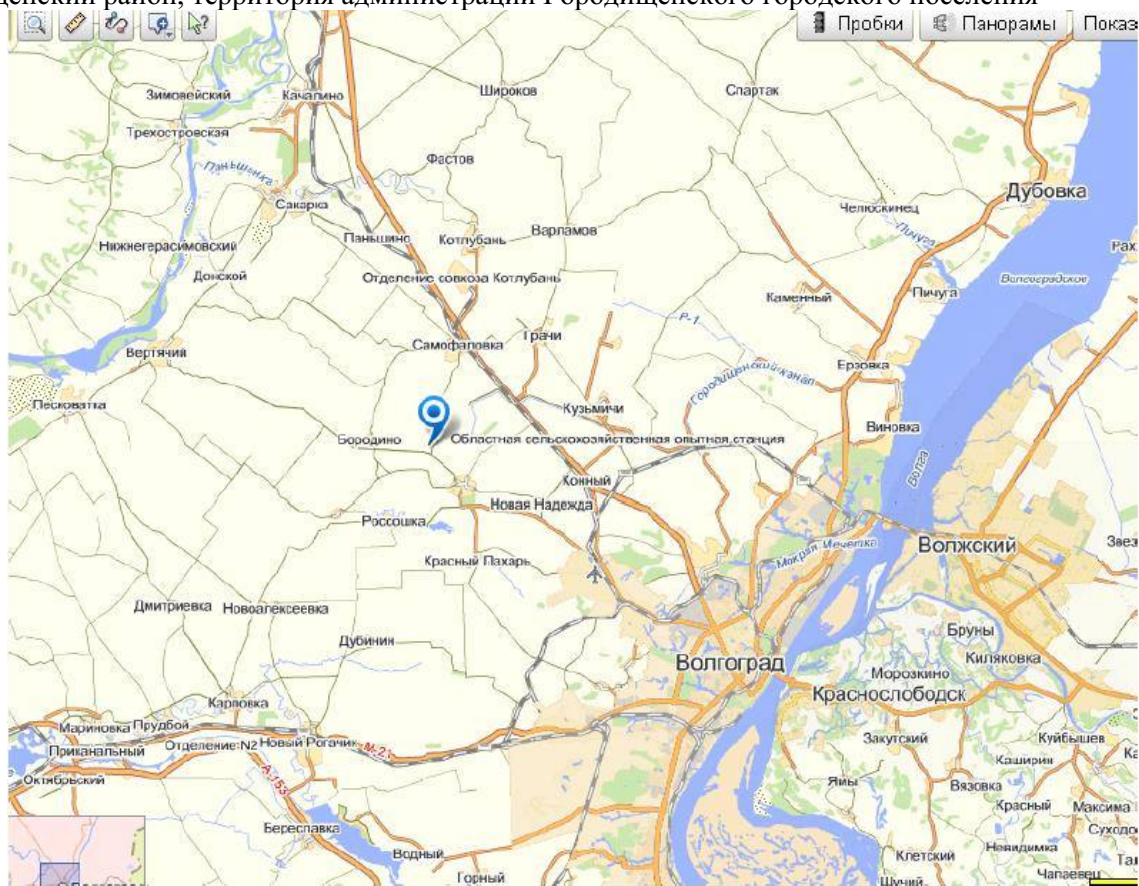


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

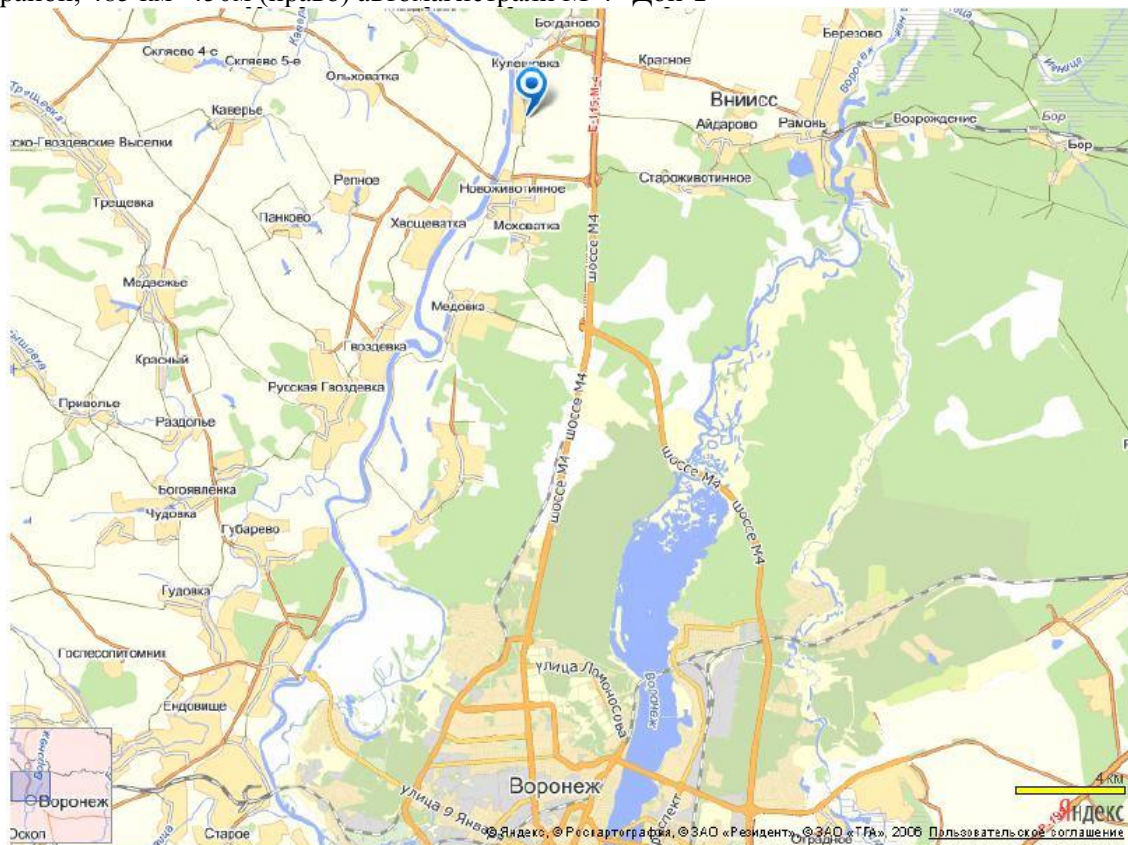


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

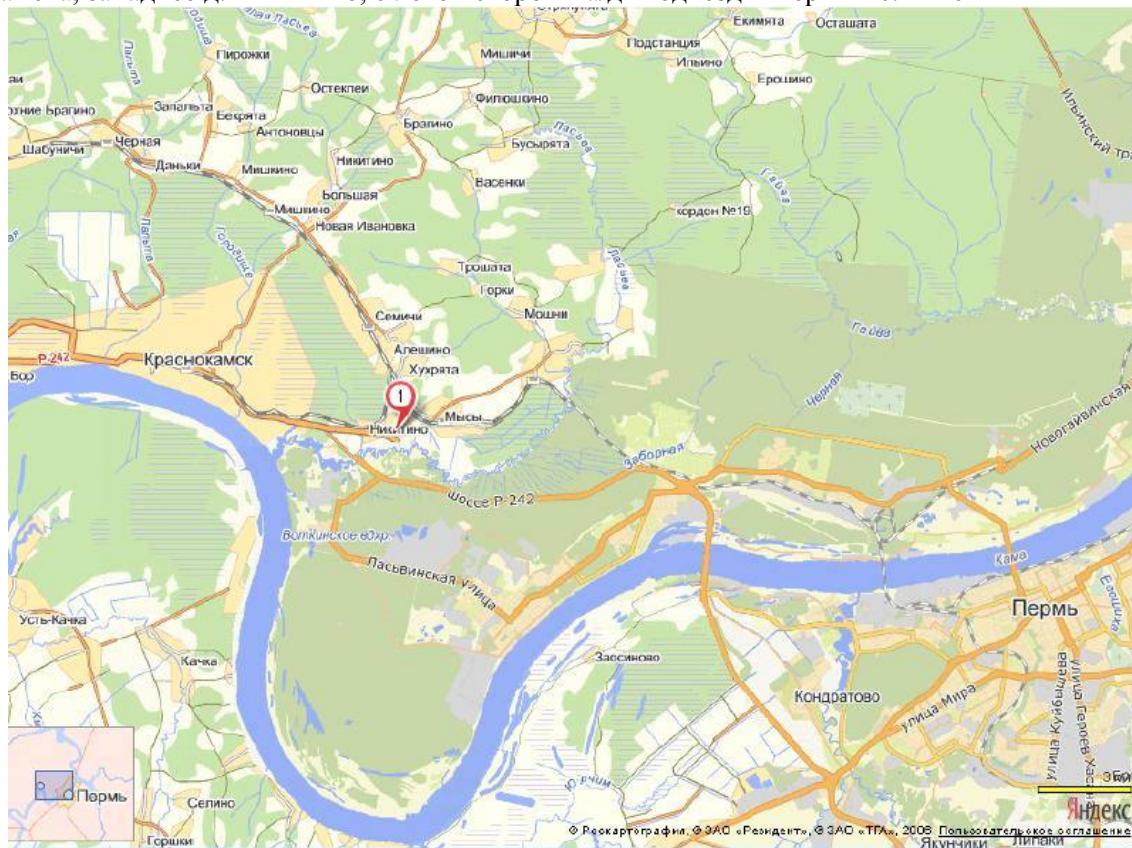


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск

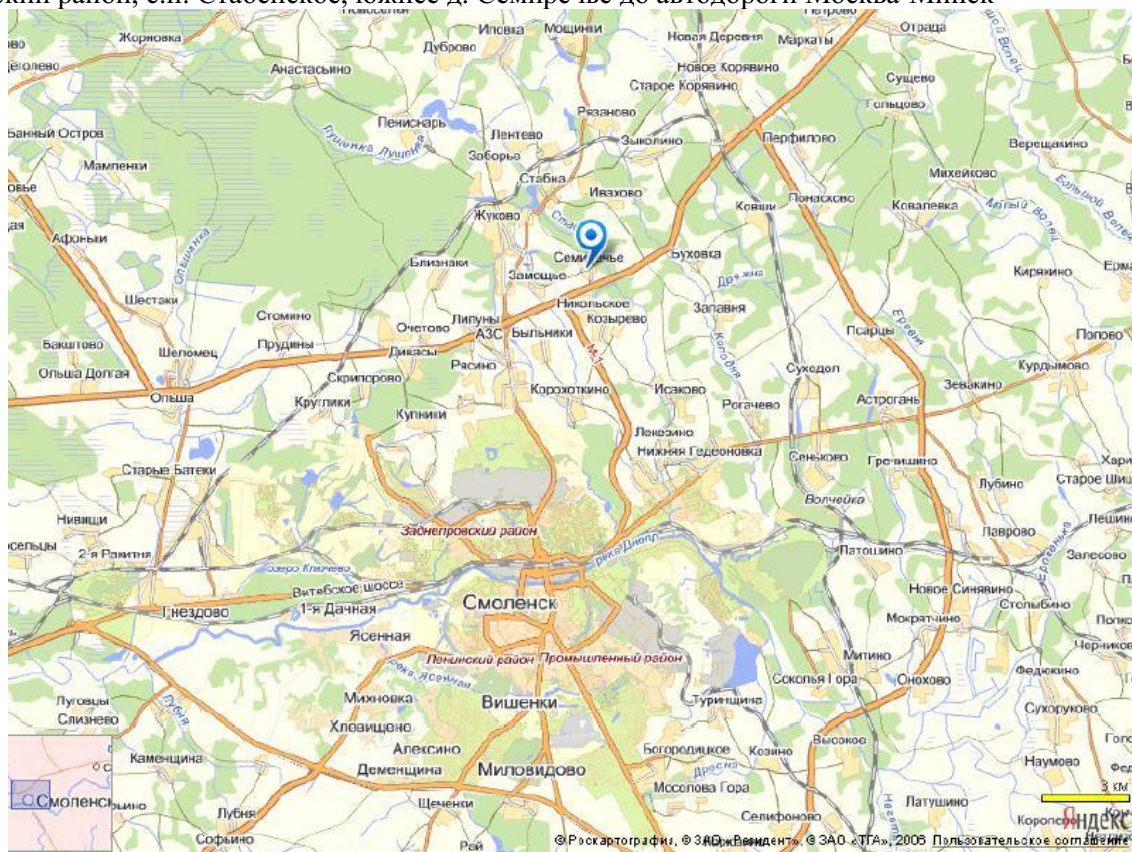


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

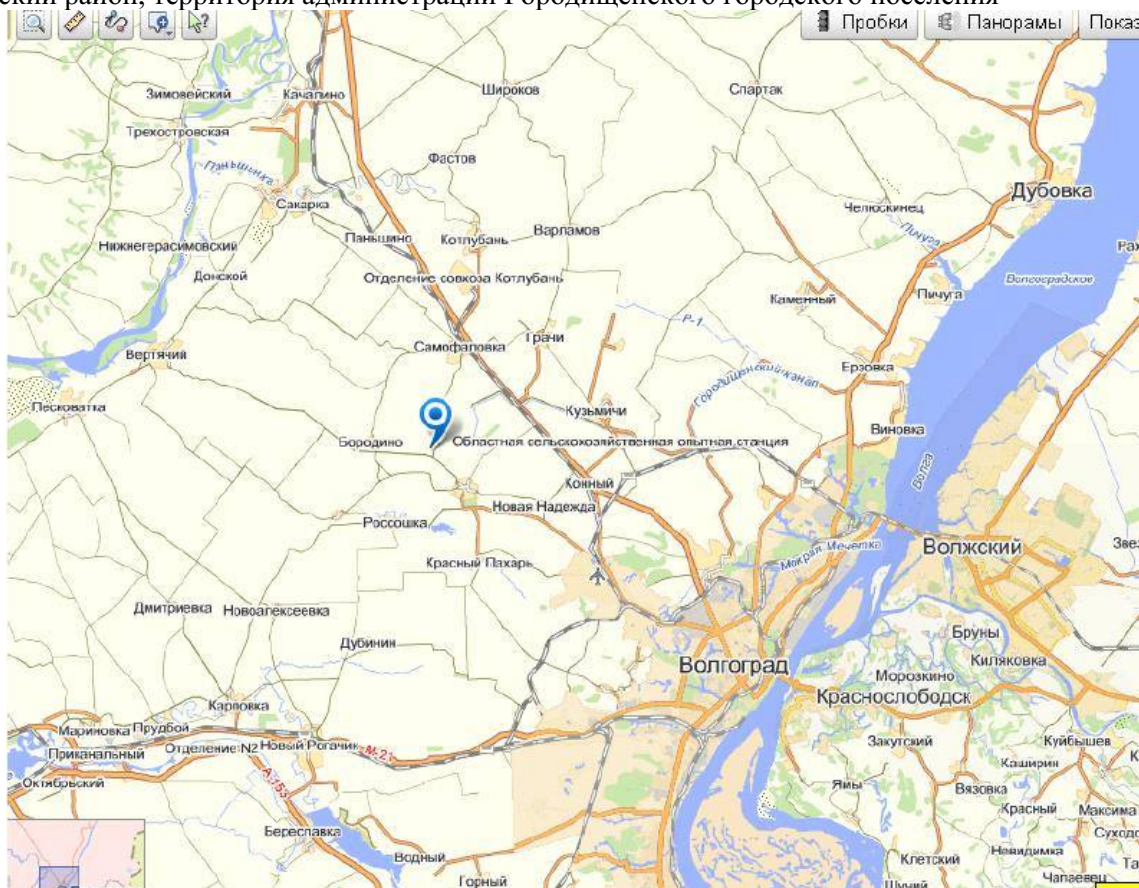


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье

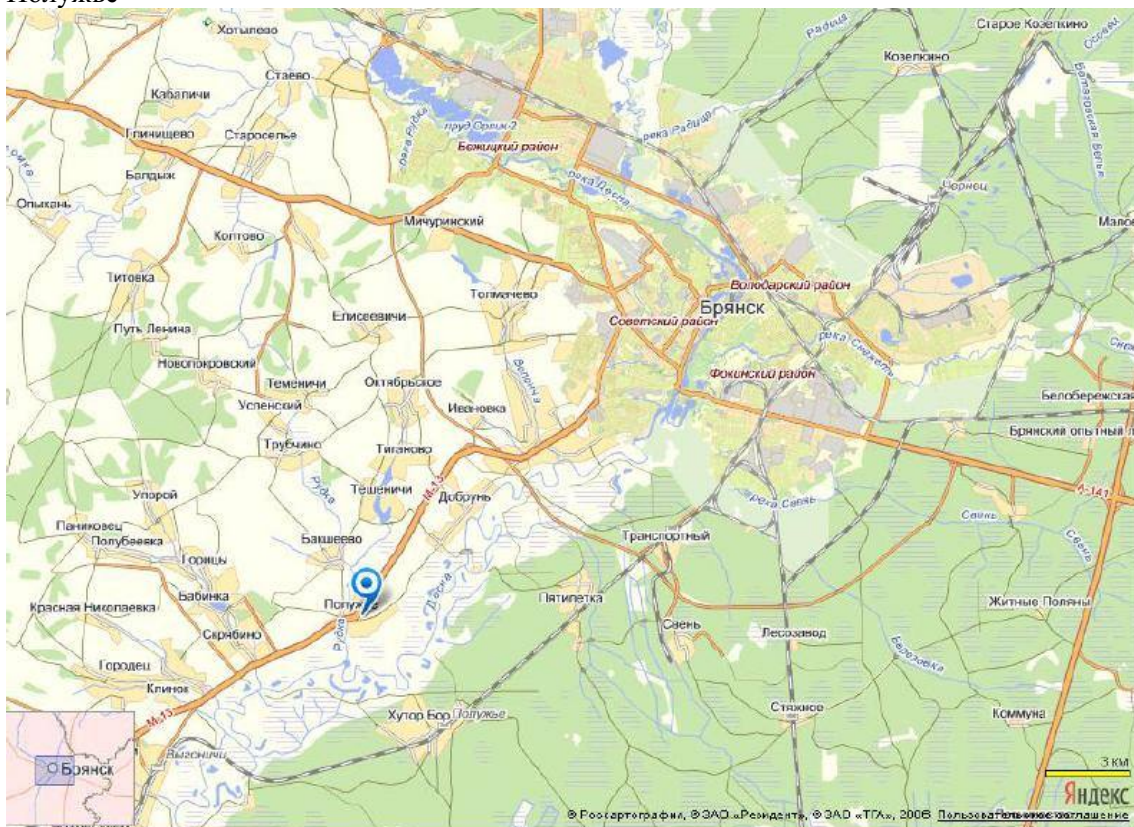


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское"

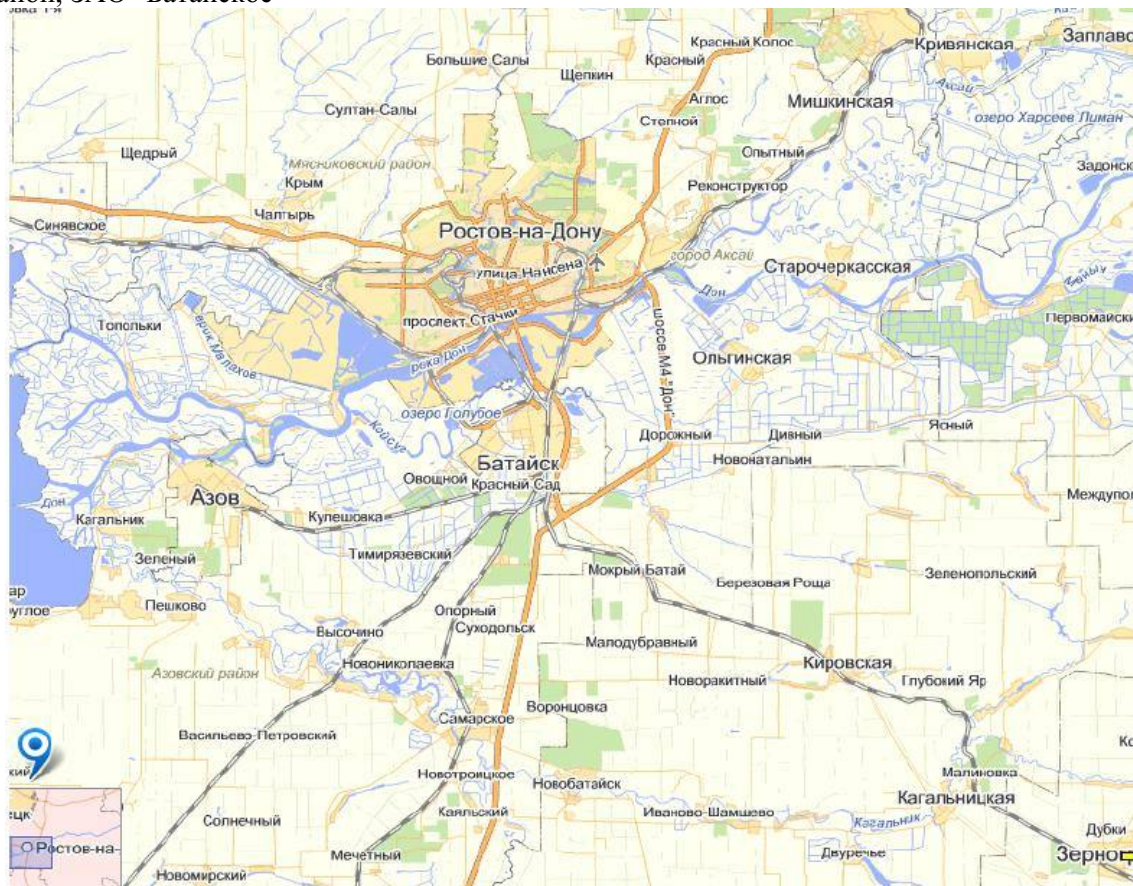
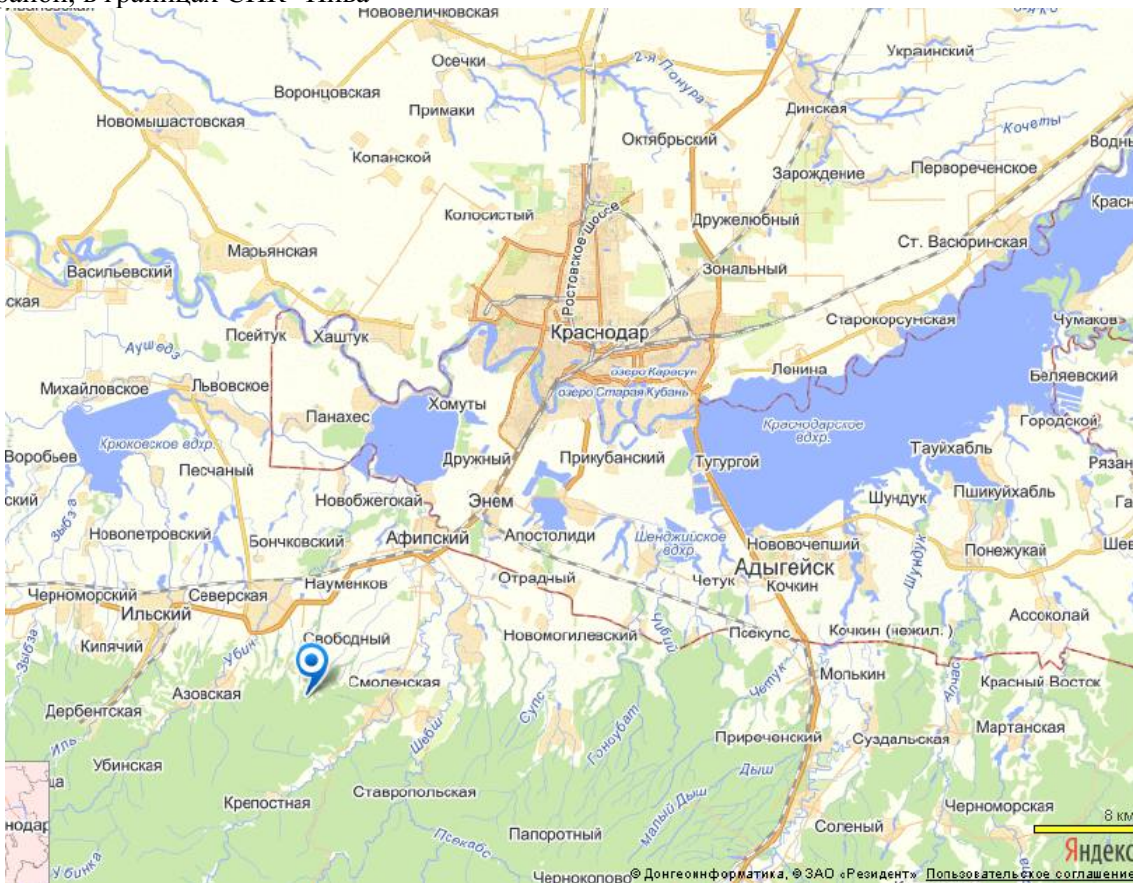


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с п.10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

п.11. ФСО №7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 14.08.2025 год²

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,4
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+4,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объём платных услуг населению – 9,6 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+4,7
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+10,0

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.25	+23,4	+5,4	-1,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,7
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.25	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+20,1
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 08.08.25г. 686,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+13,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г.	53,2 за 24г.	9,6 за 1 кв 25г.
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-май кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-2,48 трлн.руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.07.25г. 54,32 млрд. долл. США	0.0	-2,3	+2,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
21.	<u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 09.06.25г. , %	6,25	21,0	18,0
22.	<u>Курс рубля к доллару США</u> по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	79,6
23.	<u>Нефть Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,55

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140).

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023–2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества

строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июнь 2025 года³

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-июнь 2025	В % к январю-июню 2024	Июнь 2025 в % к		Справочно:		
			июню 2024	маю 2025	январь-июнь 2024 в % к январю-июню 2023	июнь 2024 в % к	
						июню 2023	маю 2024
Индекс промышленного производства ^{1, 2}	x	108,5	108,0	93,1	101,8	101,9	101,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ^{2, 3} , млн рублей	2766412,7	105,4	95,5	97,0	123,8	122,2	111,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ⁴ , млн рублей	348181,1	97,7	108,3	140,0	125,5	129,4	131,7
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	2232,1	92,2	117,3	102,3	104,2	57,2	77,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	130966,0	101,7	x	x	100,7	x	x
Объем платных услуг населению, млн рублей	266761,5	103,6	108,7	94,8	106,1	106,0	92,0
Индекс потребительских цен	x	110,5	110,1	100,2	107,8	108,5	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	101,2	90,5	96,5	126,2	121,3	98,6
в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	103,4	95,1	96,9	120,7	116,9	99,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,0	x	85,3	99,2	x	58,2	97,3

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров представленных в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

² Данные за 2023 г. и за 2024 г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

³ «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

⁴ В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

	Январь-март 2025г.	В % к январю-марту 2024г.	Март 2025 в % к		Справочно:		
			марту 2024г.	февралю 2025г.	январь-март 2024 в % к январю-марту 2023	март 2024 в % к	марту 2023
Инвестиции в основной капитал ¹ , млн руб.	357649,5	138,4	х	х	140,1	х	х

¹ Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

	Январь-май 2025г.	В % к январю-маю 2024г.	Май 2025 в % к		Справочно:		
			маю 2024	апрелю 2025	январь-май 2024 в % к январю-маю 2023	май 2024 в % к	апрелю 2024
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ²	х	107,4	113,7	х	104,7	102,0	х
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ³							
номинальная, рублей	83175,6	121,3	122,3	106,1	119,3	116,2	104,0
реальная	х	109,7	110,6	105,5	110,8	107,2	103,2

² Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, промышленного производства (по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"), строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

³ Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Экономическая ситуация

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2025г. составил 348181,1 млн рублей, или 97,7% к уровню января-июня 2024г.

Объем работ в июне 2025г. составил 104858,8 млн рублей, что на 8,3% больше уровня июня 2024г. и на 40,0% больше мая 2025г.

За январь-июнь 2025г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 100002,5 млн рублей, или 73,7% к уровню января-июня 2024г.

Жилищное строительство. В январе-июне 2025г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2232,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 92,2% к уровню января-июня 2024г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 11055 квартир общей (полезной) площадью 542,7 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12869 индивидуальных жилых домов общей площадью 1689,4 тыс. кв. метров, что составляет 75,7% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 131,3 кв. метра.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-июне 2025г. введены газовые сети

протяженностью 171,7 км.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову в январе-июне 2025 г. составили 4514 килограммов против 4233 килограммов в январе-июне 2024 г.; яйценоскость кур несушек осталась на уровне аналогичного периода 2024 года и составила 162 штуки яиц.

В январе-июне 2025г. по сравнению с январем-июнем 2024г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 3,3%, производство молока – на 3,2%, производство яиц – на 4,4%.

Цены

Потребительские цены

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2025г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,3% (в июне 2024г. – 100,7%).

Финансы

Финансовая деятельность организаций

Состояние платежей и расчетов в организациях

На 1 июня 2025г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 5172057,4 млн рублей, из нее просроченная – 88364,9 млн рублей, или 1,7% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2025г. – 1,6%, на 1 июня 2024г. – 1,4%).

Кредиторская задолженность на 1 июня 2025г. составила 3112109,2 млн рублей, из нее просроченная – 88151,5 млн рублей, или 2,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 мая 2025г. – 2,7%, на 1 июня 2024г. – 2,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по республике на 1 июня 2025г. составила 2059948,2 млн рублей, в том числе просроченная – 213,4 млн рублей, или 0,01% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 мая 2025г. – 0,006%, на 1 июня 2024г. – 0,03%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 июня 2025г. составила 2867886,0 млн рублей, из нее просроченная – 95171,2 млн рублей, или 3,3% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2025г. – 2,9%, на 1 июня 2024г. – 2,9%).

Социальная сфера

Занятость и безработица

Занятость населения

По итогам выборочного обследования в апреле – июне 2025г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2078,9 тыс. человек⁴, или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2043,8 тыс. человек (98,3% рабочей силы) были заняты в экономике и 35,1 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,4%.

В мае 2025г. в общей численности занятого в экономике населения 958,8 тыс. человек⁵, или 46,9% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 45,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в мае 2025г. составило 1004,6 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих деятельность в области образования (32%), финансовой и страховой деятельности (17,6%), деятельности в области здравоохранения и социальных услуг (9,9%), в организациях обрабатывающих производств (6,4%), в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (4,3%).

4 Данные предварительные, рассчитаны в соответствии с указаниями Росстата по методологии Международной Организации Труда. В целях повышения представительности данных показатели численности рабочей силы, занятости и безработицы приводятся в среднем за три последних месяца.

5 Без учета юридических лиц с численностью менее 15 человек.

Социально-экономическое положение Воронежской области за январь-июнь 2025 г.⁶

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2025 г.	В % к		Январь- июнь 2025 г.	Январь- июнь 2025 г. в % к январю- июню 2024 г.	Спра- вочно: январь- июнь 2024 г. в % к январю- июню 2023 г.
		июню 2024 г.	маю 2025 г.			
Оборот организаций, млрд руб. ¹⁾	354,7	110,6	103,5	2107,7	108,9	114,9
Индекс промышленного производства	х	100,8	104,5	х	98,3	104,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	196,4	102,2	в 2,9 р.	918,3	108,1	107,1
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	21,3	109,2	120,2	92,2	103,2	100,6
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятель- ности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	321,4	98,1	90,0	1952,5	103,9	112,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	14,6	93,5	96,2	93,9	98,7	99,3
Индекс потребительских цен на товары и услуги	х	110,9	100,2	х	111,4	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	110,7	100,7	х	111,1	107,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ²⁾	24,3	70,9	103,4	х	х	х
Численность официально зареги- стрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воро- нежской области), тыс. человек	4,9 ³⁾	92,3 ³⁾	94,4 ³⁾	5,0	89,4	86,2

¹⁾ В действующих ценах.

²⁾ Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.

³⁾ На конец месяца.

	Май 2025 г.	Май 2025 г. в % к		Январь- май 2025 г.	Ян- варь- май 2025 г. в % к янва- рю- маю 2024 г.	Спра- вочно: январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.
		маю 2024 г.	апре- лю 2025 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	74271,8	119,8	100,3	70933,8	120,3	118,2
реальная	х	107,6	100,3	х	107,9	110,2

Производство товаров и услуг

Оборот организаций

В январе-июне 2025 года оборот организаций составил 2107,7 млрд рублей и по сравнению с январем-июнем 2024 года увеличился на 8,9%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром;

⁶ <https://36.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Воронежской%20области%20в%20январе%20-%20июне%202025%20года.pdf>

кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; во доотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за январь-июнь 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года составил 98,3%, в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года – 100,8%.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2025 года составил 18,7 млрд рублей, или 108,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года; в январе-июне – 84,3 млрд рублей, или 113,3% к аналогичному периоду 2024 года.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-июне 2025 года зданий 92,7% имели жилое назначение.

Жилищное строительство. В январе-июне 2025 года введено 11,0 тыс. новых квартир общей площадью 918,3 тыс. кв. м, что на 8,1% выше уровня соответствующего периода 2024 года.

Общая площадь жилых домов, построенных населением, составила 476,7 тыс. кв. м, или 51,9% от общего объема жилья, введенного с начала года.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем продукции сельского хозяйства всех сельскохозяйственных производителей (сельхозорганизаций, крестьянских [фермерских] хозяйств, населения) в первом полугодии 2025 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 92,2 млрд рублей.

Растениеводство. Под урожай 2025 года в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по предварительным данным, зерно пшеницы и зернобобовые культуры посеяны на площади 1480,3 тыс. гектаров, подсолнечник – на 549,3, сахарная свекла – на 135,3, картофель – на 27,1, овощи – на 16,0 тыс. гектаров.

По сравнению с предыдущим годом посевы зерновых и зернобобовых культур увеличились на 165,0 тыс. гектаров (на 12,5%), подсолнечника – на 20,5 (на 3,9%), сахарной свеклы – на 5,5 (на 4,2%), овощей – на 0,6 (на 3,9%), картофеля – на 0,2 тыс. гектаров (на 0,7%).

В сельскохозяйственных организациях по-прежнему сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых и зернобобовых культур – 71,2% от общей площади в хозяйствах всех категорий, сахарной свеклы – 91,7%, подсолнечника – 63,3%.

Доля крестьянских (фермерских) хозяйств в посевах хозяйств всех категорий в 2025 году составила по зерновым и зернобобовым культурам 28,2% (в 2024 г. – 28,8%), подсолнечнику – 36,3% (36,0%), сахарной свекле – 7,9% (7,2%).

Животноводство. На конец июня 2025 года в хозяйствах всех сельскохозяйственных производителей поголовье крупного рогатого скота, по расчетам, составило 424,2 тыс. голов (на 4,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), поголовье свиней – 2069,0 (на 3,5% больше), овец и коз – 121,9 (на 13,0% меньше), птицы – 11818,4 тыс. голов (на 8,5% больше).

В структуре поголовья крупного рогатого скота по категориям хозяйств доля хозяйств населения и фермеров составила 20,1%, в структуре поголовья свиней 0,7%, в структуре поголовья овец и коз – 90,2% (на конец июня 2024 г. – соответственно 22,1; 0,9; 91,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня по сравнению с соответствующей датой 2024 года поголовье свиней увеличилось на 3,7%, птицы – на 14,2%. Поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 2,4%, овец и коз – на 0,6%.

В первом полугодии 2025 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 340,7 тыс. тонн, молока – 550,9 тыс. тонн, яиц – 601,9 млн штук.

В структуре производства скота и птицы на убой в хозяйствах всех категорий, по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней по сравнению с январем-июнем 2024 года.

На долю хозяйств населения и фермеров пришлось 14,0% производства мяса, 16,4% – молока и 33,6% производства яиц.

В сельскохозяйственных организациях в июне по сравнению с июнем 2024 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 5,1%, молока – на 1,4%, яиц – в 2,3 раза.

В сельскохозяйственных организациях, включая малые предприятия (кроме микропредприятий), надои молока на одну корову составили 4970 килограммов против 4735 килограммов за январь-июнь 2024 года, яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) – 155 штук яиц (в соответствующем периоде прошлого года – 150 штук).

Реализация продукции. В январе-июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельскохозяйственными организациями овощей, молока и куриных яиц. 110,0

За этот период реализовано по всем каналам 1026,0 тыс. тонн зерна, 297,2 тыс. тонн скота и птицы (в

живом весе), 498,5 тыс. тонн молока, 336,0 млн штук яиц.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-мае 2025 года предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 10,2 млн тонн грузов, что на 2,7% меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года. Грузооборот увеличился на 5,2% и составил 1631,1 млн тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Автомобильным транспортом общего пользования за пять месяцев 2025 года перевезено 56,2 млн пассажиров, что на 15,9% меньше, чем в январе-мае 2024 года; пассажирооборот уменьшился на 11,3% и составил 811,0 млн пассажиро-километров.

Аварийность на транспорте. По данным ГУ МВД России по Воронежской области, на автомобильных дорогах и улицах населенных пунктов области за первое полугодие 2025 года зарегистрировано 1258 дорожно-транспортных происшествий (ДТП), в том числе по вине водителей транспортных средств – 1133 ДТП.

Рынки товаров и услуг

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-мае 2025 года составил 390,9 млрд рублей, или 100,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах.

В мае 2025 года оборот розничной торговли на 95,9% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,1% (в мае 2024 г. – 95,5% и 4,5% соответственно).

В мае 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4% (в мае 2024 г. – 42,6% и 57,4% соответственно).

В мае 2025 года объем продаж через Интернет по крупным и средним торговым организациям составил 3860,5 млн рублей и по сравнению с апрелем 2025 года снизился на 0,7% (в сопоставимых ценах), с маем 2024 года увеличился на 13,5%.

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в январе-мае 2025 года составил 16,3 млрд рублей, или 107,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах.

Рынок платных услуг населению

За первое полугодие 2025 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на сумму 93,9 млрд рублей, что на 1,3% ниже, чем за первое полугодие 2024 года.

Бытовых услуг за первое полугодие 2025 года оказано населению на сумму 16,4 млрд рублей или 99,5% (в сопоставимых ценах) к первому полугодию 2025 года.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли области в январе-мае 2025 года составил 709,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 92,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2025 года 85,8% оборота оптовой торговли пришлось на организации оптовой торговли. Его объем составил 119,6 млрд рублей, или 79,8% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года.

Цены

Потребительские цены

В июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне текущего года составил 100,3% (в июне 2024 г. – 100,6%).

В июне цены на продовольственные товары повысились относительно предыдущего месяца на 0,5% (в июне 2024 г. – так же на 0,5%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2025 года снизились на 0,2% (в июне 2024 г. – повысились на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2025 года выросли на 0,2% (в июне 2024 г. – на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Воронежской области в конце июня 2025 года составила 23930 рублей и за месяц снизилась на 0,1%.

Во втором квартале 2025 года по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 103,2% и 104,6%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 100,1%, обрабатывающих производствах – 101,1%, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 98,1%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

В июне индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,9%, в том числе в растениеводстве – 99,2%, в животноводстве – 100,8%.

В июне 2025 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 106,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,3%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 115,8%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем, по предварительным данным, составил 100,7%.

Финансы

Государственные финансы

В январе-мае 2025 года в консолидированный бюджет области поступило налогов и сборов на сумму 72280,9 млн рублей (60,0% от общей суммы налоговых доходов), из них в доходы местных бюджетов – 12025,9 млн рублей (10,0%).

Финансовые результаты деятельности организаций

В январе-мае 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 48,1 млрд рублей (641 организация получила прибыль в размере 61,7 млрд рублей, 216 организаций имели убыток на сумму 13,6 млрд рублей).

В январе-мае 2025 года, по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 4,7 процентного пункта и составила 25,2%.

На конец мая 2025 года суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по области составила 1301,5 млрд рублей, из нее просроченная – 11,4 млрд рублей, или 0,9% от общей суммы задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,6%, на конец апреля 2025 г. – 0,7%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец мая 2025 года, по оперативным данным, составила 701,2 млрд рублей, из нее просроченная – 10,8 млрд рублей, или 1,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 1,0% и на конец апреля 2025 г. – 1,3%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по области на конец мая 2025 года составила 600,3 млрд рублей, в том числе просроченная – 565,4 млн рублей, или 0,1% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2024 г. и на конец апреля 2025 г. так же по 0,1% соответственно).

Дебиторская задолженность в целом по области на конец мая 2025 года, по оперативным данным, составила 722,8 млрд рублей, из нее просроченная – 28,3 млрд рублей, или 3,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 3,7%, на конец апреля 2025 г. – 3,6%).

Социальная сфера

Денежные доходы

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 года составила 74271,8 рубля и по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года выросла на 19,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате. По состоянию на конец июня 2025 года сведений о просроченной задолженности по заработной плате от обследуемых организаций в адрес Воронежстата не поступало.

Занятость и безработица

По итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2025 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1238,3 тыс. человек, из них 1214,0 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 24,3 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т. е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По данным выборочного обследования рабочей силы, уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,7%.

В мае 2025 года в общей численности занятого населения 477,0 тыс. человек, или 39,3%, составляли

штатные (без учета совместителей) ра ботники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекались еще 15,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, сов местителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско правового характера, в организациях (без субъектов малого предприниматель ства) в мае 2025 года составило 492,7 тыс. человек и было больше, чем в мае 2024 года, на 2,1%.

В общем количестве замещенных рабочих мест удельные веса внешних совместителей и лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, в мае 2025 года составили соответственно 1,5% и 1,7%.

Безработица. В июне 2025 года, по итогам выборочного обследования ра бочей силы, 24,3 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2025 года составил 2,0%. Из 24,3 тыс. безработных 11,4 тыс. человек, или 47,0%, составили мужчины и 12,9 тыс. человек, или 53,0%, – женщины. Сельские жители составили среди безработных 11,5 тыс. человек, или 47,4%.

По данным министерства труда и занятости населения Воронежской обла сти, на конец июня 2025 года в органах службы занятости населения на учете со стояли 5,7 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 4,9 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 4,4 тыс. человек получа ли пособие по безработице. Уровень зарегистрированной безработицы со ставил 0,4% к численности рабочей силы.

В июне 2025 года получили статус безработного 976 человек, трудоустроены за месяц 493 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 103 человека, или на 17,3%, меньше, чем в июне 2024 года.

Потребность организаций в работниках. Заявленная работодателями в органы службы занятости населения Воронежской области потребность в работниках на конец июня 2025 года достигла 19,8 тыс. человек, из нее по рабочим профессиям – 13,6 тыс. человек. Число не занятых трудовой деятельностью граж дан, зарегистрированных в органах службы занятости населения Воронежской об ласти и приходящихся на одну заявленную вакансию, составило 0,3 человека и не изменилось по сравнению с соответствующим периодом 2024 года.

Забастовки. За январь-июнь 2025 года забастовки в области не зарегистрированы.

Социально-экономическое положение Волгоградской области в январе-июне 2025 года⁷

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2025 г.	Июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	Январь-июнь 2025 г.	Январь-июнь 2025 г. в % к январю-июню 2024 г.	Сравнимо: январь-июнь 2024 г. в % к январю-июню 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		115,3		96,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	...	...	29851,7 ²⁾	98,8 ²⁾	101,1 ⁴⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	8845,5 ²⁾	58,3 ²⁾	44337,6 ²⁾	78,1 ²⁾	71,9 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	136,8 ²⁾	152,3 ²⁾	619,2 ¹⁾	113,1 ²⁾	108,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	64498,5 ²⁾	103,9 ²⁾	362288,0 ¹⁾	100,6 ²⁾	110,7 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,2 ²⁾	108,7	103,4 ¹⁾	109,3	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	97,6 ²⁾	105,8	99,6 ¹⁾	108,2	110,2
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁶⁾	68924,9	118,9	65151,7	118,6	115,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁰⁾	2,1	98,4			60,6

1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение

электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Предварительные данные.

3) В соответствии с приказом Федеральной службы государственной статистики от 26.11.2024 № 577 «Об утверждении Производственного плана Росстата на 2025 год», данные являются промежуточным этапом выполнения статистической работы.

4) В сопоставимой оценке.

5) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

6) Июнь 2025 г. к маю 2025 г.

7) Июнь 2025 г. к декабрю 2024 г.

8) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

9) Абсолютные значения приведены за май 2025 г. и январь-май 2025 г.; относительные – за май 2025 г. и январь-май 2025 г. к соответствующим периодам предыдущего года.

10) По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Производство товаров и услуг

Промышленное производство⁸

Индекс промышленного производства⁹ в июне 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,3%, в январе-июне 2025 г. – 96,1%.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-июнь 2025 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 29,7 млрд рублей, или 98,8% к январю-июню 2024 г. в сопоставимых ценах.

Животноводство. На конец июня 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 358,1 тыс. голов (на 0,1% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 186,0 тыс. (на 0,1% больше), поголовье свиней – 231,7 тыс. (на 0,9% больше), овец и коз – 1014,6 тыс. (на 2,3% меньше), птицы – 7462,7 тыс. голов (на уровне прошлого года). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 63,9% поголовья крупного рогатого скота, 21,0% – свиней, 61,7% – овец и коз (на конец июня 2024 г. – соответственно 63,3%, 24,0%, 60,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,1%, из него коров стало меньше на 0,9%, свиней – больше на 4,9%, овец и коз – меньше на 3,8%, птицы – больше на 1,5%.

В январе-июне 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 102,7 тыс. тонн, молока – 294,1 тыс. тонн, яиц – 420,7 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 10,6%, молока – на 15,3%, яиц – на 5,1%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июне 2025 г. составили 4734 килограмма (в январе-июне 2024 г. – 4546 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 169 яиц (166 яиц).

В январе-июне 2025 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней и крупного рогатого скота по сравнению с январем-июнем 2024 г.

В январе-июне 2025 г. отмечено увеличение объемов производства коровьего молока и куриных яиц в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду

⁸ Предварительные данные.

⁹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

деятельности «Строительство», в июне 2025 г. составил 8845,5 млн рублей, что в сопоставимой оценке составило 86,5% к уровню мая 2025 г. и составило 58,3% к июню 2024 г. За январь-июнь 2025 г. выполненный объем составил 44337,6 млн рублей, или 78,1% к январю-июню 2024 г.

Жилищное строительство¹⁰. За июнь 2025 г. построены жилые дома на 2002 квартиры общей площадью 136,8 тыс. м², что на 52,3% больше, чем в июне 2024 г., за январь-июнь 2025 г. построены жилые дома на 6649 квартир общей площадью 619,2 тыс. м², что на 13,1% больше, чем в январе-июне 2024 г.

В январе-июне 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 430,5 тыс. м², что на 37,3% превысило уровень января-июня 2024 г.

Транспорт¹¹

В январе-июне 2025 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта¹² составил 877,6 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 11,1%. Пассажирским автомобильным транспортом¹³ перевезено 76,6 млн человек, что на 1,4% меньше, чем в январе-июне 2024 г. Пассажиروоборот составил 1100,8 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-июнем 2024 г. увеличился на 0,1%.

Рынки товаров и услуг

Розничная торговля¹⁴

Оборот розничной торговли в июне 2025 г. составил 64,5 млрд рублей (103,9% в сопоставимых ценах к июню 2024 г.), в январе-июне 2025 г. – 362,3 млрд рублей, или 100,6% к соответствующему периоду 2024 г.

В январе-июне 2025 г. оборот розничной торговли на 95,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка (в июне 2025 г. – 96,3%), доля розничных рынков и ярмарок составила 4,1% (3,7%); в январе-июне 2024 г. – соответственно 96,0% и 4,0% (в июне 2024 г. – 96,1% и 3,9%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2025 г. составил 43,9%, непродовольственных товаров – 56,1% (в январе-июне 2024 г. – 42,6% и 57,4%, соответственно). За январь-июнь 2025 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 158,9 млрд рублей (100,1% к соответствующему периоду 2024 г.), непродовольственных товаров – на 203,4 млрд рублей (101,0%).

Цены

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2025 г. составил в Волгоградской области 103,4%, в том числе на продовольственные товары – 104,6%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 105,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за июнь 2025 г. составил 100,7%, за январь-июнь 2025 г. – 103,4% (за июнь 2024 г. – 100,4%, январь-июнь 2024 г. – 102,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в июне 2025 г. составила 22132,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем уменьшилась на 0,5%, с начала года увеличилась на 6,1% (в июне 2024 г. увеличилась на 1,1%, за январь-июнь 2024 г. – на 4,6%).

Индекс цен на продовольственные товары за июнь 2025 г. составил 100,1%, с начала года – 104,6% (за июнь 2024 г. – 101,3%, за январь-июнь 2024 г. – 104,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Волгоградской области на конец июня 2025 г. составила 7005,2 рубля в расчете на 1 человека и за месяц уменьшилась на 2,2%, с начала года увеличилась на 15,3% (за июнь 2024 г. – увеличилась на 4,7%, за январь-июнь 2024 г. – на 14,1%).

Индекс цен на непродовольственные товары за июнь 2025 г. составил 100,0%, с начала года – 100,8% (за июнь 2024 г. – 100,3%, за январь-июнь 2024 г. – 101,3%).

Средний уровень тарифов на услуги, оказанные населению Волгоградской области, за июнь 2025 г. увеличился на 0,9%, с начала года – на 5,3% (за июнь 2024 г. увеличился на 0,5%, за январь-июнь 2024 г. – на 4,4%).

Цены производителей

10 Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

11 Данные за периоды 2025 г. предварительные, в дальнейшем подлежат уточнению, данные за периоды 2024 г. уточнены.

12 По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

13 По сведениям юридических лиц (кроме микропредприятий), осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе; органа исполнительной власти субъекта РФ, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения по юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, участникам договора простого товарищества, с которыми и (или) которым: заключены государственные или муниципальные контракты на осуществление регулярных перевозок по регулируемым тарифам; выданы свидетельства об осуществлении перевозок по нерегулируемым тарифам по маршрутам регулярных перевозок (муниципальным, межмуниципальным, смежным межрегиональным, межрегиональным).

14 Данные по обороту розничной торговли за периоды 2025 г. предварительные, в дальнейшем подлежат уточнению.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁵ за январь-июнь 2025 г. составил 99,6%, в том числе индекс цен добычи полезных ископаемых – 72,0%, обрабатывающих производств – 101,1%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 94,9%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,2%.

Индекс тарифов на **грузовые перевозки** в Волгоградской области за январь-июнь 2025 г. составил 99,1%, в том числе на перевозки автомобильным транспортом – 106,6%, речным транспортом – 56,2%, транспортировку газа по трубопроводу – 98,4%.

Просроченная кредиторская задолженность организаций

Кредиторская задолженность организаций¹⁶ Волгоградской области на конец мая 2025 г. сложилась в сумме 391,6 млрд рублей, в том числе просроченная – 14,6 млрд рублей, что составляет 3,7% всей задолженности (на конец апреля 2025 г. – 3,9%, на конец мая 2024 г. – 3,1%). За май общий объем кредиторской задолженности снизился на 3,6%, просроченной – на 8,6%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за май 2025 г. в крупных, средних и малых организациях составила 68925 рублей и по сравнению с апрелем 2025 г. увеличилась на 3,3%, по сравнению с маем 2024 г. увеличилась на 16,9%. За январь-май 2025 г. составила 65152 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2024 г. на 18,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по сравнению с предыдущим периодом 2025 г. осталась на том же уровне и составила на конец июня 2025 г. 4,7 млн рублей.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в марте-мае 2025 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1288,1 тыс. человек, в их числе 1262,6 тыс. человек (98,0%) были заняты в экономике и 25,5 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2025 г. уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) составил 60,4%.

В общей численности работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2025 г. 423,3 тыс. человек, или 96,5% составляли штатные работники (без учета совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 15,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в мае 2025 г. 438,6 тыс., что на 4,2 тыс. замещенных рабочих мест меньше, чем в мае 2024 г.

Безработица. К концу июня 2025 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 2,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,1 тыс. человек имели статус безработного (на конец июня 2024 г., соответственно, – 2,9 тыс. и 2,2 тыс. человек).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2025 г. составил 0,2% от численности рабочей силы.

¹⁵ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

¹⁶ Данные приведены по организациям, кроме субъектов малого предпринимательства, государственных, муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций.

Социально-экономическое положение Брянской области за январь-июнь 2025 года¹⁷

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2025 г.	Июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	Январь - июнь 2025 г.	Январь - июнь 2025 г. в % к январю - июню 2024 г.	Средне- июль - июнь 2024 г. в % к январю - июню 2023 г.
Индекс промышленного производства	х	89,4	х	104,7	103,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактически действовавших ценах)					
добыча полезных ископаемых	26,0	158,1	138,6	146,8	129,0
обрабатывающие производства	47867,8	107,7	266875,1	110,9	122,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1563,4	111,9	13052,0	109,2	106,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	923,2	86,7	5383,9	88,2	114,3
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, миллионов рублей	х	х	73145,2	95,6	101,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	3737,1	95,0	18258,2	108,0	96,7
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	51,4	87,5	230,8	52,4	134,8
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	7165,4	103,4	44490,5	102,6	101,3
Индекс потребительских цен	х	110,5	104,7 ¹⁾	110,7	103,6 ²⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров³⁾	х	107,6	104,3 ¹⁾	108,2	100,0 ²⁾
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в фактических ценах, миллионов рублей	х	х	34446,4 ⁴⁾	85,2 ⁵⁾	146,1 ⁶⁾
Задолженность организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) на конец мая 2025 года, миллионов рублей:					
Дебиторская	236504,1	107,4 ⁷⁾	х	х	144,8 ⁸⁾
Кредиторская	297068,3	112,9 ⁷⁾	х	х	115,9 ⁸⁾
из неё:					
задолженность по платежам в бюджет	14460,0	119,7 ⁷⁾	х	х	129,4 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, человек на конец июня 2025 года	х	х	1892	87,1	65,1
Начисленная средняя заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	67547,6 ⁹⁾	110,6 ¹⁰⁾	62699,5 ⁴⁾	115,4 ⁵⁾	121,3 ⁶⁾
реальная	х	99,8 ¹⁰⁾	х	104,2 ⁵⁾	112,8 ⁶⁾

1) Июнь 2025 года к декабрю 2024 года.

2) Июнь 2024 года к декабрю 2023 года.

- 3) Включая организации, реализующие товары на экспорт.
- 4) Январь - май 2025 года.
- 5) Январь - май 2025 года к январю - маю 2024 года.
- 6) Январь - май 2024 года к январю - маю 2023 года.
- 7) В процентах к соответствующей дате прошлого года.
- 8) Задолженность на конец мая 2024 года в процентах к соответствующей дате прошлого года.
- 9) Май 2025 года.
- 10) Май 2025 года к маю 2024 года.

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 89,4 процента, в январе - июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года - 104,7 процента.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе - июне 2025 года составил 18258,2 млн рублей или 108,0 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе - июне 2025 года всеми организациями, исключая субъекты малого предпринимательства, выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на 5450,2 млн рублей или 108,0 процента к уровню января - июня 2024 года.

Жилищное строительство. В январе - июне 2025 года организациями всех форм собственности построено 2643 квартиры.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе - июне 2025 года в действующих ценах, по расчетам, составил 73145,2 миллиона рублей или 95,6 процента к предшествующему году.

В январе - июне в структуре сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 95 процентов.

Животноводство

На конец июня 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 463,2 тысячи голов (на 13% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 161,5 тысячи голов (на 18% меньше), свиней – 977,3 тысячи голов (на 18% меньше), овец и коз – 19,6 тысячи голов (на 10% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 3 процента всего поголовья крупного рогатого скота, 3 процента свиней, 92 процента овец и коз (на конец июня 2024 года, соответственно, 2%, 3% и 90%).

В сельскохозяйственных организациях по отношению к соответствующей дате 2024 года поголовье крупного рогатого скота сократилось на 14 процентов, коров – на 18 процентов, свиней – на 18 процентов, овец и коз – на 53 процента.

В январе - июне 2025 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросло производство мяса, производство молока и яиц снизилось.

На долю хозяйств населения приходилось 2 процента всего производства скота и птицы на убой (в живом весе), 16 процентов молока, 53 процента яиц.

В сельскохозяйственных организациях в январе - июне 2025 года по сравнению с прошлым годом производство скота и птицы на убой (в живом весе) составило 101 процент (соответствующий период 2024 г. к 2023 г. – 102%), молока – 97 процентов (100,4%), яиц – 97 процентов (104%).

За январь - июнь 2025 года в сельскохозяйственных организациях на одну корову надоено в среднем 3904 килограмма молока, что на 210 килограммов или на 6 процентов больше, чем год назад. В расчете на одну курицу - несушку получено по 120 яиц (98% к прошлому году).

В январе - июне 2025 года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе - июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась продажа основных видов продукции сельского хозяйства по всем каналам сбыта, кроме овощей и скота и птицы (в живом весе).

В структуре реализации овощей 70,3 процента приходится на парниково - тепличную продукцию. С

начала года сельскохозяйственными организациями овощей закрытого грунта продано на 35,1 процента больше, чем год назад.

Потребительский рынок

Розничная торговля

Оборот розничной торговли за январь - май 2025 года составил 165397,8 млн рублей, что в товарной массе на 0,5 процента больше, чем в январе - мае 2024 года.

За январь - май 2025 года оборот розничной торговли на 95,1 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9 процента (за январь - май 2024 года, соответственно, 95,1% и 4,9%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий за январь - май 2025 года составил 49,1 процента, непродовольственных товаров – 50,9 процента.

Платные услуги населению

В январе - июне 2025 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 44490,5 млн рублей или 102,6 процента (в сопоставимых ценах) к январю - июню предыдущего года.

Оптовая торговля

В январе - мае 2025 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 148632,1 миллиона рублей, что на 8,4 процента меньше (в сопоставимых ценах), чем в предыдущем году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 38,4 процента оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в январе - мае 2025 года на 82,0 процента формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 121860,6 миллиона рублей (на 5,3% меньше, чем в январе - мае 2024 года).

Цены

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июне 2025 года по отношению к маю 2025 года составил 100,1 процента, в том числе на продовольственные товары – 100,4 процента, непродовольственные товары – 100,0 процента, услуги – 99,7 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1 процента, с начала года – 104,7 процента (в июне 2024 года – 100,5%, с начала года – 103,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем по Брянской области в июне 2025 года составила 23795,66 рубля в расчете на одного человека, и за месяц изменение стоимости набора составило 100,5 процента, с начала года – 106,8 процента (в июне 2024 года - 100,6%, с начала года – 102,9%).

В июне 2025 года индекс цен на продовольственные товары к предыдущему месяцу составил 100,4 процента, с начала года – 106,2 процента (в июне 2024 года – 100,3%, с начала года – 102,6%).

В июне 2025 года индекс цен на непродовольственные товары к предыдущему месяцу составил 100,0 процента, с начала года – 102,2 процента (в июне 2024 года - 100,5%, с начала года – 102,7%).

Индекс цен на платные услуги населению в июне 2025 года составил 99,7 процента, с начала года – 105,5 процента (в июне 2024 года – 100,4%, с начала года – 106,7%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁸ в июне 2025 года относительно предыдущего месяца составил 99,4 процента, в обрабатывающих производствах – 99,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 99,8 процента, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0 процента.

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 100,0 процента.

Финансы

Финансы организаций

По оперативным данным за январь - май 2025 года организациями Брянской области получен

18 Включая организации, реализующие товары на экспорт.

положительный сальдированный финансовый результат в размере 34446,4 млн рублей (за соответствующий период прошлого года положительный сальдированный финансовый результат составил 40429,4 млн рублей). При этом сальдированный результат сформировался следующим образом: 67,1 процента обследуемых предприятий получили прибыль; 32,9 – убыток.

На конец мая 2025 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 587298,4 млн рублей, из неё просроченная – 11227,0 млн рублей или 1,9 процента от общей суммы задолженности (на конец мая 2024 года – 2,1%; на конец апреля 2025 года – 1,9%).

Кредиторская задолженность на конец мая 2025 года составила 297068,3 млн рублей, из неё просроченная – 8274,9 млн рублей или 2,8 процента (на конец мая 2024 года – 3,3%; на конец апреля 2025 года – 2,9%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец мая 2025 года составила 290230,1 млн рублей, в том числе просроченная задолженность – 2952,2 млн рублей или 1,0 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2024 года – 1,0%; на конец апреля 2025 года – 1,0%).

Уровень жизни населения

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 года составила 67547,6 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,6 процента.

Рынок труда

Занятость и безработица

Занятость

Численность рабочей силы по итогам выборочного обследования рабочей силы в среднем за март - май 2025 года составила 560,6 тысячи человек.

В мае 2025 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 226,9 тысячи человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско - правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,7 тысячи человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско - правового характера, в организациях в мае 2025 года составило 234,6 тысячи.

В мае 2025 года в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,4 процента, лиц, выполнявших работы по гражданско - правовым договорам, - 1,9 процента.

Безработица

По данным Департамента социальной политики и занятости населения Брянской области численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, к концу июня 2025 года составила 2147 человек, из них 1892 человека имели статус безработного.

Численность безработных на конец июня 2025 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года уменьшилась на 280 человек. Пособие по безработице получают 92,3 процента безработных.

Всего при содействии службы занятости в июне 2025 года трудоустроено 134 человека, из них безработные составили 88,0 процента. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2025 года составил 0,3 процента.

К концу июня 2025 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах государственной службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,2 человека.

Социально-экономическое положение Смоленской области в 1 полугодии 2025 года¹⁹

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2025 г. в % к маю 2024 г.		Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	89,2		99,0		
	Июнь 2025 г.	Июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	I полугодие 2025 г.	I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Индекс промышленного производства¹⁾		99,5		95,6	105,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	45,1	99,5	279,3	103,5	105,2
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т.км	322,2	94,9	1854,7	87,6	94,7
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.км	27,0	107,5	156,5	103,8	101,2
Оборот розничной торговли, ³⁾ млн рублей	24066,9	103,7	137434,7	102,5	108,2
Оборот общественного питания ³⁾	1033,4	105,5	5939,5	103,3	105,5
Объем платных услуг населению ³⁾ , млн рублей	4681,2	99,3	29055,8	101,2	103,1
Индекс потребительских цен		109,4		110,3	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке		106,2		108,0	110,9
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	1,9	73,4			
¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.					
²⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.					
³⁾ В сопоставимых ценах.					
	Май 2025 г.	Май 2025 г. в % к маю 2024 г.	Январь-май 2025 г.	Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.	Справочно январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	67821	115,4	64634	116,7	121,5
реальная		104,7		105,7	113,0

Производство товаров и услуг

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2025 года по сравнению с маем 2024 года составил 89,2%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в I полугодии 2025 года по сравнению с I полугодием 2024 года составил 95,6%.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2025 года составил 4653,5 млн рублей или 70,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2025 года – 18495,9 млн руб. лей, или 107,3%.

Жилищное строительство. В июне 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию одно жилое здание. Населением построено 279 жилых домов. Всего построено 396 новых квартир.

В I полугодии 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 21 жилое здание. Населением построено 1577 жилых домов. Всего построено 2880 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 207,4 тыс. кв. метров, или 74,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2025 года.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец июня 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 100,5 тыс. голов (на 25,2% больше уровня предыдущего года), из него коров – 47,8 тыс. голов (на 27,7% больше), овец и коз – 25,0 тыс. голов (на 19,4% больше), поголовье свиной – 273,6 тыс. голов (на 4,8% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 5,4% поголовья крупного рогатого скота, 2,5% – свиней, 44,8% – овец и коз (на конец июня 2024 г. – соответственно 7,5%, 2,5%, 59,5%).

В I полугодии 2025 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 43,7 тыс. тонн, молока – 82,5 тыс. тонн, яиц – 156,6 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 32,4%, в том числе поголовье коров – на 39,0%, поголовье овец и коз – в 2,0 раза, поголовье свиней уменьшилось на 4,8%.

В сельскохозяйственных организациях в I полугодии 2025 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 0,3% по сравнению с I полугодием 2024 года, валовой надой молока – на 10,3%, производство яиц – на 6,7%.

В I полугодии 2025 года в сельскохозяйственных организациях средний надой на корову составил 3482 килограмма молока, в I полугодии 2024 года 3203 килограмма.

Транспорт

В I полугодии 2025 года объем перевозок грузов, выполненный автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек (включая средние организации), составил 1951,1 тыс. тонн, грузооборот – 1854,7 млн тонно-километров.

Объем пассажирских перевозок, выполненный автобусным транспортом юридических и физических лиц, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров на коммерческой основе по маршрутам общего пользования, составил 21232,4 тыс. человек, пассажирооборот – 156,5 млн пассажиро-километров.

Рынки товаров и услуг

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в I полугодии 2025 года составил 137434,7 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше, чем в I полугодии 2024 года, в июне 2025 года – 24066,9 млн рублей, или 103,7% к соответствующему месяцу прошлого года, 98,8% – к уровню мая 2025 года.

В I полугодии 2025 года оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в I полугодии 2024 г. – соответственно 96,5% и 3,5%).

В I полугодии 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,4%, непродовольственных товаров – 48,6% (в I полугодии 2024 г. соответственно 50,1% и 49,9%).

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в I полугодии 2025 года составил 5939,5 млн рублей, 103,3% (в сопоставимых ценах) к I полугодию 2024 года, в июне 2025 года – 1033,4 млн рублей, на 5,5% больше, чем в июне 2024 года, и на 1,8% меньше, чем в мае 2025 года.

Рынок платных услуг населению

В I полугодии 2025 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 29055,8 млн рублей, 101,2% (в сопоставимых ценах) к I полугодию предыдущего года.

Цены

Потребительские цены

В июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2025 года составил 100,3% (в июне 2024 г. – 100,8%).

В июне 2025 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2024 г. – на 0,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по России в конце июня 2025 года составила 25075,7 рубля, по Центральному федеральному округу – 28418,9 рубля, по Смоленской области – 23733,8 рубля. Среди регионов Центрального федерального округа ниже стоимость набора в Рязанской (23719,8 рубля), Курской (23547,4), Тверской (23388,2), Ярославской (23218,9), Костромской (22461,4), Тамбовской (22425,4), Орловской (22023,9), Липецкой (21918,7), Белгородской (21880,7) областях.

Цены на непродовольственные товары в июне 2025 года снизились на 0,1% (в июне 2024 г. выросли на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2025 года выросли на 0,1% (в июне 2024 г. – на 1,6%).

Индексы цен производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года относительно предыдущего месяца составил 100,03%, из него в добыче полезных ископаемых – 100,3%, в обрабатывающих производствах – 99,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 104,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,8%.

В июне 2025 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 109,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 115,8%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 99,4%.

Индекс тарифов на грузовые автоперевозки в июне 2025 года снизился по сравнению с предыдущим месяцем на 0,5%.

В июне 2025 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 98,9%, в том числе в растениеводстве – 97,3%, в животноводстве – 99,4%.

Цены на рынке жилья

Во II квартале 2025 года средняя цена 1 квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 99024 рубля, на вторичном рынке – 78691 рубль.

Финансы

Финансы организаций

Финансовые результаты деятельности организаций

В январе-мае 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 22605,0 млн рублей (300 организаций получили прибыль в размере 25675,5 млн рублей, 134 организации – убыток на сумму 3070,5 млн рублей).

В январе-мае 2024 года по этому же кругу организаций сальдо составило 25766,3 млн рублей прибыли.

В январе-мае 2025 года, по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с январем-маем 2024 года увеличилась на 3,9 процентного пункта и составила 30,9%.

Увеличение доли прибыльных организаций и рост полученной прибыли в январе-мае 2025 года по сравнению с январем-маем 2024 года наблюдались в области информации и связи, транспортировки и хранения, сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбководства.

Состояние платежей и расчетов в организациях

На конец мая 2025 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам), по оперативным данным, в целом по области составила 325154,5 млн рублей, из нее просроченная – 2827,7 млн рублей, или 0,9% от общей суммы задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,8%, на конец апреля 2025 г. – 0,9%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец мая 2025 года, по оперативным данным, составила 240892,4 млн рублей.

Большая часть просроченной кредиторской задолженности в общей сумме просроченной задолженности (44%) приходилась на организации обрабатывающих производств, 38% – на организации по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по области на конец мая 2025 года, по оперативным данным, составила 84262,1 млн рублей.

Просроченная задолженность по полученным кредитам банков и займам приходилась на организации, осуществляющие деятельность в сфере строительства.

Дебиторская задолженность в целом по области на конец мая 2025 года, по оперативным данным, составила 208422,9 млн рублей, из нее просроченная – 6023,1 млн рублей, или 2,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 2,6%, на конец апреля 2025 г. – 3,0%).

Большая часть просроченной дебиторской задолженности в общей сумме просроченной задолженности (36%) приходилась на организации оптовой и розничной торговли; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов.

Занятость и безработица

Занятость

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше за II квартал 2025 года составила 432,2 тыс. человек, из них 422,4 тыс. человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 9,9 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В мае 2025 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 196,0 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2025 года составило 203,6 тыс. человек.

Безработица

По данным Министерства труда и занятости населения Смоленской области в качестве безработных на конец июня 2025 года зарегистрировано 1,9 тыс. человек, в том числе 1,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

Уровень жизни населения

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2025 года, по оценке, составила 67821 рубль и по сравнению с маем 2024 года увеличилась на 15,4%.

Задолженность организаций по заработной плате

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, предоставленным организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2025 года составила 1,1 млн рублей.

Просроченная задолженность по заработной плате сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

Социально-экономическое положение Ростовской области за январь-июнь 2025 года²⁰

Основные экономические и социальные показатели

	<i>Июнь 2025</i>	<i>Июнь 2025 в % к июню 2024</i>	<i>Январь- июнь 2025</i>	<i>Январь- июнь 2025 в % к январю- июню 2024</i>
Индекс промышленного производства ¹ , %	x	102,2	x	100,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ² , млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	4087,6	108,3	19830,0	94,9
обрабатывающие производства	130128,4	92,5	734025,9	95,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	15252,5	107,9	117550,0	111,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4678,7	118,1	27162,7	128,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	34176,3	104,7	152105,4	95,6
Ввод в действие жилых домов ³ , тыс. м ²	267,5	107,6	1210,1	92,6
Продукция сельского хозяйства (оценка), млн руб.	56779,2	96,0	140463,6	98,2
Грузооборот автомобильного транспорта ⁴ , млн т-км	321,1	114,4	2204,8	126,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	161813,8	102,4	989605,8	104,8
Оборот общественного питания, млн рублей	7103,6	105,2	43066,9	115,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	40076,7	102,5	234803,2	103,8
Индекс потребительских цен, %	100,0 ⁵	109,7	103,8 ⁸	110,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, %	98,5 ⁵	106,1	99,4 ⁸	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных ⁷ , тыс. человек	6,5	91,4	x	x

²⁰ <https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20актуализированный.pdf>

	<i>Май 2025</i>	<i>Май 2025 в % к маю 2024</i>	<i>Январь- май 2025</i>	<i>Январь- май 2025 в % к январю- маю 2024</i>

**Среднемесячная начисленная
заработная плата одного работника⁸:**

номинальная, рублей	68491,1	110,8	65578,1	113,8
реальная, %	x	100,4	x	103,1

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16 января 2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

² В действующих ценах.

³ Данные приведены с учетом информации по индивидуальному жилищному строительству, сформированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, по кадастровым районам области, с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴ Включая данные о грузообороте на коммерческой основе автомобильного транспорта крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности.

⁵ К предыдущему месяцу.

⁶ На конец периода к декабрю предыдущего года.

⁷ На конец периода; по данным Управления государственной службы занятости населения Ростовской области.

⁸ По кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учётом дорасчёта).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства²¹ в Ростовской области в июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2 процента, в январе-июне 2025 года – 100,2 процента.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7 процента, в январе-июне 2025 года – 100,4 процента.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1 процента, в январе-июне 2025 года – 101 процент.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,9 процента, в январе-июне 2025 года – 95,6 процента.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,3 процента, в январе-июне 2025 года – 99,4 процента.

Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. По расчетам, сельхозтоваропроизводителями области в

²¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16 января 2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

июне 2025 года произведено в фактически действовавших ценах продукции сельского хозяйства на 56779,2 млн рублей, индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с июнем 2024 года в сопоставимой оценке составил 96 процентов, в январе-июне 2025 года, соответственно, 140463,6 млн рублей, по сравнению с январем-июнем 2024 года в сопоставимой оценке – 98,2 процента.

Растениеводство. Площадь посевов сельскохозяйственных культур под урожай 2025 года по сравнению с данными прошлого года увеличилась на 1,5 процента и составила в хозяйствах всех категорий 4937,9 тыс. гектаров.

Зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 3548,3 тыс. гектаров, что составляет 100,9 процента к данным 2024 года. Подсолнечником засеяно на 8,2 процента больше или 1022,3 тыс. гектаров.

Площади, занятые сахарной свеклой, составили 20 тыс. гектаров (95,5% к 2024 г.), картофелем – 16,5 тыс. гектаров (101,1%), овощами – 23,9 тыс. гектаров (99,3%).

Озимые зерновые культуры в хозяйствах всех категорий сохранились на площади 2859,4 тыс. гектаров.

Сельхозорганизации и крестьянские (фермерские) хозяйства являются основными производителями зерна, подсолнечника, сахарной свеклы в области. Их доля в структуре посевных площадей занятых, зерновыми и зернобобовыми культурами составляет (59,8% и 39,2%), подсолнечника (57,7% и 42,1%), сахарной свеклы (63,8% и 36,2%), соответственно.

Производством картофеля и овощей в основном занимаются хозяйства населения, на долю которых приходится 62,6 процента и 80,6 процента площадей, занятых этими культурами.

По состоянию на 1 июля 2025 года в сельскохозяйственных организациях, по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 151,1 тыс. гектаров (24,6% к соответствующим данным прошлого года). Намолочено 248,9 тыс. тонн (в первоначально оприходованном весе), или 11,6 процента относительно показателей аналогичного периода 2024 года.

Животноводство. На начало июля 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 576,7 тыс. голов (на 13% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), в том числе коров – 268,6 тыс. голов (на 9,3% меньше), поголовье свиней – 314,1 тыс. голов (на 5,6% меньше), овец и коз – 705,6 тыс. голов (на 21,8% меньше), птицы – 17,3 млн голов (на 9,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 62,3 процента овец и коз, 53,2 процента – крупного рогатого скота, 29,9 процента – птицы, 29,2 процента – поголовья свиней.

В сельскохозяйственных организациях на начало июля 2025 года по сравнению с соответствующей датой 2024 года сократилось поголовье крупного рогатого скота – на 8,1 процента, коров – на 8 процентов, свиней – на 5,3 процента, овец и коз – на 7,7 процента, птицы – на 1,2 процента.

В январе-июне 2025 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 187,1 тыс. тонн, молока – 486,5 тыс. тонн, яиц – 679,7 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года увеличилась реализация скота и птицы на убой (в живом весе) – на 33,5 процента и производство яиц – на 28,6 процента. При этом сократилось производство молока – на 4,6 процента.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июне 2025 года составили 4673 килограмма (в январе-июне 2024 года – 4112 кг), яйценоскость кур-несушек – 139 яиц (154 яйца).

В январе-июне 2025 года в хозяйствах всех категорий в структуре реализации скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение доли производства мяса птицы и сокращение удельного веса производства мяса крупного рогатого скота, свиней, овец и коз по сравнению с соответствующим периодом 2024 года.

В январе-июне 2025 года объем производства мяса в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 2,1 процента.

Крупные и средние сельскохозяйственные предприятия, включая крупные подсобные хозяйства несельскохозяйственных организаций, в январе-июне 2025 года реализовали 108,9 тыс. тонн скота и птицы, 59,6 тыс. тонн молока, 423,6 млн штук яиц, 26,1 тыс. тонн картофеля, 18,4 тыс. тонн овощей.

Рыболовство и рыбоводство

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе-июне 2025 года составил 840,4 млн рублей, что в действующих ценах на 11,8 процента больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Строительство

На территории Ростовской области объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», по полному кругу организаций в январе-июне 2025 года составил 152105,4 млн рублей, или 95,6 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2024 года, в июне –

34176,3 млн рублей и 104,7 процента, соответственно.

Объем работ, выполненный крупными и средними организациями по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2025 года, составил 49261,6 млн рублей, или 32,3 процента, из которого объем строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям, выполненный хозяйственным способом – 932,1 млн рублей, что составило 98,6 процента по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

В 2025 году в Ростовской области продолжалось дальнейшее развитие коммунальной инфраструктуры, осуществлялось строительство объектов социальной сферы. Всего на территории области за январь-июнь 2025 года введены: очистное канализационное сооружение мощностью 1 тыс. куб. метров, объекты теплоснабжения мощностью 27,7 Гкал в час, распределительные газопроводы протяженностью 205,8 км, канализационные сети – 8,3 км, дошкольные образовательные организации на 400 мест, общеобразовательные организации на 5851 ученическое место, медицинский центр площадью 252 кв. метра, гостиница на 49 мест, 1 физкультурно-оздоровительный комплекс, учреждение культуры клубного типа на 500 мест.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли предприятий и организаций Ростовской области за январь-июнь 2025 года составил 1576,5 млрд рублей, снизившись относительно аналогичного показателя предыдущего года на 22,2 процента в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации области сформировали 59,9 процента оборота оптовой торговли и субъекты малого предпринимательства – 40,1 процента. Более 80 процентов общеобластного объема приходилось на долю оптовых организаций, оборот которых составил 1273,7 млрд рублей (на 20,7% меньше показателя за январь-июнь прошлого года в сопоставимых ценах).

Розничная торговля

В июне 2025 года оборот розничной торговли на 94,2 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8 процента (в июне 2024 года – 94,3% и 5,7%, соответственно).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в июне 2025 года составил 54 процента, непродовольственных товаров – 46 процентов (в июне 2024 года – 49,4% и 50,6%, соответственно).

Платные услуги населению

В январе-июне 2025 года, по оперативным данным, населению Ростовской области по всем каналам реализации было оказано платных услуг на 234803,2 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,8 процента выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Цены

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100 процентов, в том числе на продовольственные товары – 99,8 процента, непродовольственные товары – 99,98 процента и услуги – 100,3 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий краткосрочные, неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный и сезонный характер, в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3 процента, с начала года – 104,3 процента (в июне 2024 г. – 100,6%, с начала года – 103,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в среднем по Ростовской области в конце июня 2025 года составила 24488,79 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,3 процента, с начала года увеличилась на 5 процентов (в июне 2024 г. увеличилась на 1,0%, с начала года – на 4,0%).

В июне 2025 года цены на продовольственные товары снизились на 0,2 процента, с начала года выросли на 5,9 процента (в июне 2024 г. выросли на 0,9%, с начала года – на 4,6%).

В июне 2025 года отмечалось снижение цен на свежую белокачанную капусту – на 21,2 процента, свежие помидоры – на 15,7 процента, картофель – на 11,1 процента, свежий сладкий перец – на 10,6 процента, яйца – на 10,2 процента, репчатый лук – на 7,2 процента, огурцы – на 7,1 процента, чеснок – на 6,3 процента, бананы – на 5,3 процента, свежую зелень – на 3,3 процента, апельсины – на 3,2 процента, рис – на 2,9 процента, мясо индейки – на 2,7 процента, пшено – на 2,6 процента, виноград – на 2,1 процента, сахар – на 1,7 процента, свежие грибы – на 1,4 процента, творог – на 1,3 процента, отечественную икру лососевых рыб и питьевые сливки – на 1 процент (по каждому товару), манную крупу – на 0,9 процента, майонез, сливочное масло, черный байховый чай, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 0,7 процента (по каждому товару), соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы, гречневую крупу, пшеничную муку

– на 0,6 процента (по каждому товару), фруктово-ягодные консервы для детского питания – на 0,5 процента, зеленый чай и груши – на 0,4 процента (по каждому товару), сухие приправы и специи, сырокопченую колбасу, натуральные консервированные и маринованные овощи, оливковое масло – на 0,3 процента (по каждому товару), сухофрукты, цельное питьевое ультрапастеризованное молоко 2,5-3,2% жирности, плавленые сыры – на 0,2 процента (по каждому товару), бескостную свинину, подсолнечное масло, сметану, томатные консервы, сдобные булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 0,1 процента (по каждому товару).

По Ростовской области стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июне 2025 года составила 7629,46 рубля в расчете на 1 человека и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,9 процента, с начала года увеличилась на 12,8 процента (в июне 2024 г. увеличилась на 4,5%, с начала года – на 11,9%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2025 года снизились на 0,02 процента, с начала года выросли на 1,4 процента (в июне 2024 г. выросли на 0,5%, с начала года – на 2,2%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2025 года увеличились на 0,3 процента, с начала года – на 4,1 процента (в июне 2024 г. увеличились на 0,6%, с начала года – на 4,2%).

Цены на рынке жилья

Во 2 квартале 2025 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке – 138201 рубль, на вторичном рынке – 106565 рублей.

Цены производителей

В июне 2025 года относительно предыдущего месяца индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, составил 98,5 процента, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 100,1 процента, «Обрабатывающие производства» – 99 процентов, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 95 процентов, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100 процентов.

В июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем в целом по области сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 108,6 процента.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июне 2025 года составил 99,7 процента относительно предыдущего месяца.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100 процентов.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц во 2 квартале 2025 года составил 100,4 процента.

Финансы организаций

Финансовые результаты деятельности организаций

За январь-май 2025 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних организаций Ростовской области составил 32876,9 млн рублей прибыли (за этот же период 2024 года сальдированный финансовый результат сложился в размере 111806,3 млн рублей прибыли).

По итогам января-мая 2025 года убытки в целом по экономике показали 33,4 процента крупных и средних предприятий региона, что на 9,1 процента больше, чем за аналогичный период прошлого года. Убытки убыточных крупных и средних организаций Ростовской области в рассматриваемом периоде увеличились в 3,5 раза и составили 59828,9 млн рублей. Основной объем убытков сформировали организации обрабатывающих производств (33,5%), торговли (32,9%), а также оказывающие услуги по транспортировке и хранению (9,1%).

Что касается прибыли прибыльных организаций, то в январе-мае 2025 года наблюдалось снижение прибыли на 28 процентов по сравнению с прошлым годом, до 92705,8 млн рублей. Наибольшая часть прибыли сосредоточена в обрабатывающих производствах (36,7%), в торговле (19,5%) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха (11,5%).

Состояние платежей и расчетов в организациях

Суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская задолженность и задолженность по полученным займам и кредитам) организаций на конец мая 2025 года сложилась в размере 2335962,8 млн рублей, в том числе просроченная – 89007,7 млн рублей (3,8% от общей суммы задолженности, на конец мая 2024 г. – 3,2%, на конец апреля 2025 г. – 3,8%).

Просроченную кредиторскую задолженность по состоянию на конец мая 2025 года имели 5,6 процента крупных и средних организаций (на конец мая 2024 г. – 6,6%), просроченную дебиторскую – 19,6 процента (на конец мая 2024 г. – 19,8%).

На 1 июня 2025 года кредиторская задолженность крупных и средних организаций Ростовской области составила 1313174,3 млн рублей, из нее на просроченную приходилось 88503,6 млн рублей, или 6,7 процента

(на 1 июня 2024 г. – 5,5%, на 1 мая 2025 г. – 6,5%).

Задолженность по полученным кредитам и займам крупных и средних организаций Ростовской области по состоянию на конец мая 2025 года сложилась в размере 1022788,5 млн рублей, в том числе просроченная – 504,1 млн рублей, или 0,05 процента от общего объема задолженности (на конец мая 2024 года – 0,03%, на конец апреля 2025 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций на 1 июня 2025 года составила 982770,5 млн рублей, из неё просроченная – 32044,5 млн рублей, или 3,3 процента от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2024 года – 2,1%, на 1 мая 2025 года – 3,4%).

Задолженности по выданным и полученным векселям составляют незначительную часть от общей суммы задолженности поставщикам. У покупателей задолженность по полученным векселям отсутствует.

По состоянию на 1 июня 2025 года в обращении участвовали векселя, обеспечивающие задолженность поставщикам на сумму 1 млн рублей, просроченная задолженность поставщикам отсутствовала.

В вексельной форме находится 0,0002 процента всей задолженности поставщикам.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в мае 2025 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 68491,1 рубля (по сравнению с маем 2024 года выросла на 10,8%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2025 года составила 100,4 процента к маю прошлого года.

В январе-мае 2025 года размер среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников составил 65578,1 рубля, превысив заработную плату за январь-май 2024 года на 13,8 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата в ее реальном выражении в январе-мае 2025 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года составила 103,1 процента.

Задолженность организаций по заработной плате

По состоянию на конец июня 2025 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате составила 345 тыс. рублей перед 14 работниками. Данные предоставлены организациями всех видов экономической деятельности, не относящимися к субъектам малого предпринимательства.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец июня 2025 года отсутствовала.

Пенсии

По предварительным данным Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации на 1 июня 2025 года средний размер назначенных месячных пенсий составил 21287,4 рубля. Показатель превысил значение соответствующего периода предыдущего года на 11,7 процента. В реальном исчислении величина пенсии составила 101,9 процента к уровню 1 июня 2024 года.

Соотношение среднего размера назначенных месячных пенсий и среднего размера начисленной заработной платы в июне 2025 года, по предварительной оценке, сложилось на 0,2 процентного пункта выше уровня соответствующего периода предыдущего года и составило 29,8 процента.

Занятость и безработица

Занятость

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2025 года составила 2231,3 тыс. человек, из них 2182,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 49,1 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в среднем за март-май 2025 года составил 2,2 процента.

Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) за март-май 2025 года составил 62,3 процента.

Численность работников организаций

В январе-мае 2025 года в крупных организациях и на средних предприятиях работало 779,6 тыс. человек.

В общем количестве замещенных рабочих мест в крупных и средних организациях рабочие места внешних совместителей в январе-мае 2025 года составляли 1,8 процента, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам – 1,8 процента (в эквиваленте полной занятости).

Безработица

К концу июня 2025 года в государственных учреждениях службы занятости состояло на учете 7,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 6,5 тыс. человек имели статус безработного.

В июне 2025 года статус безработного получили 1,3 тыс. человек, что на 0,02 тыс. человек, или на 1,7 процента меньше, чем в июне 2024 года. Размеры трудоустройства безработных в июне 2025 года были на

0,3 тыс. человек, или на 25,3 процента меньше, чем в аналогичном периоде 2024 года и составили 0,8 тыс. человек.

На конец июня 2025 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,3 процента численности рабочей силы.

Потребность логанизаций в работниках

К концу июня 2025 года нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, составила 0,19 человек на одну заявленную вакансию, что на 26,7 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Социально-экономическое положение Краснодарского края в январе-июне 2025 года²²

Основные экономические и социальные показатели

миллионов рублей

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответст- вующему периоду 2024		Справочно: январь- июнь 2024 в % к январю- июню 2023
	июнь	январь- июнь	июню	январю- июню	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	106,2	100,0	98,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	x	x	100,8	101,2	98,4
Объем работ, выполнен- ных по виду деятельно- сти «строительство»	30799,1	212316,1	51,5	83,3	116,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	502,9	3286,7	72,1	106,1	89,2
Объем платных услуг населению	107021,6	565826,8	99,1	101,8	103,7
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²⁾	104,3 ³⁾	109,9	110,5	108,2
Индекс цен производи- телей промышленных товаров, %	99,2 ²⁾	100,9 ³⁾	108,5	109,7	106,7
Численность официаль- но зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴⁾	1,7 ⁵⁾	7,5	108,5	100,6	66,0

22 https://23.rosstat.gov.ru/storage//2025/08-07/dE9mAMGP/1_Доклад%20ПДФ%2007%20августа.pdf

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответст- вующему периоду 2024		Справочно: январь- май 2024 в % к январю- маю 2023
	май	январь- май	май	январь- май	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	79228,7	71887,5	115,6	112,8	119,8
реальная	х	х	104,4	102,0	110,8

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ К предыдущему месяцу.

³⁾ Июнь 2025 г. к декабрю 2024 г.

⁴⁾ По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.

⁵⁾ Признано безработными в течение месяца.

Экономическая ситуация

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства²³ в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 106,2%, в январе-июне 2025 г. – 100,0%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 94,3%, в январе-июне 2025 г. – 89,0%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 108,4%, в январе-июне 2025 г. – 99,9%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 103,9%, в январе-июне 2025 г. – 103,9%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 91,6%, в январе-июне 2025 г. – 95,6%.

Сельское и лесное хозяйство

Сельское хозяйство

Растениеводство. Сельскохозяйственные организации на 1 июля т.г., по расчетам, убрали зерновые культуры на 15,3% посевной площади, что составило 215,0 тыс. га (35,1% к соответствующей дате 2024 г.), в том числе пшеницы – 62,1 тыс. га (13,2%). Масличные культуры убраны на 0,5 тыс. га (3,2% к

²³ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом, и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

соответствующей дате 2024 г.), овощи открытого грунта – на 8,0 тыс. га (136,5%).

Животноводство. На конец июня 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 323,4 тыс. голов (96,5% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 117,7 тыс. голов (100,3%); свиней – 518,2 тыс. голов (119,4%); овец и коз – 7,8 тыс. голов (110,1%).

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 35,5%, свиньям – 6,4%, овцам и козам – 95,1%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 23,4% производства мяса, 25,3% – молока и 44,3% – яиц.

За январь-июнь 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоедено 5444 килограмма молока (101,4% к январю-июню 2024 г.), яйценоскость кур-несушек осталась на уровне прошлого года и составила 151 яйцо.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2025 г. составил 212,3 млрд рублей, или 83,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, в январе-июне 2025 г. выполнено работ собственными силами на 76,6 млрд рублей, что составило 83,3% к январю-июню 2024 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 395,1 млн рублей, или 123,0% к январю-июню 2024 г.).

На конец июня 2025 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 59,7 млрд рублей, что обеспечит 161 день работы.

Жилищное строительство. В январе-июне 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 39,8 тыс. квартир общей площадью 3286,7 тыс. кв. метров, что составило 106,1% к январю-июню 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 23,6 тыс. квартир общей площадью 1156,7 тыс. кв. метров, что составило 130,9% к январю-июню 2024 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2130,1 тыс. кв. метров (из них 449,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 96,2% к январю-июню 2024 г.

Транспорт

Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) за январь-май 2025 г. составил 22,2 млн тонн, грузооборот – 2883,0 млн т-км.

Рынки товаров и услуг

Розничная торговля

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. составил 1149,3 млрд рублей, что в товарной массе на 1,7% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

В январе-мае 2025 г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 6,7% (в январе-мае 2024 г. – 94,1% и 5,9% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли в январе-мае 2025 г. удельный вес продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0% (в январе-мае 2024 г. – 50,1%), непродовольственных товаров – 52,0% (49,9%).

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является розничная торговля, в январе-мае 2025 г. составил 495,7 млрд рублей, или в сопоставимых ценах 100,8% к январю-маю 2024 г.

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания²⁴ хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. по сравнению с январем-маем 2024 г. в сопоставимых ценах увеличился на 2,1% и составил 59,3 млрд рублей.

Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным

²⁴ Оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания, с учетом субъектов малого предпринимательства.

видом деятельности которых является общественное питание, в январе-мае 2025 г. составил 11362,2 млн рублей или 107,7% в сопоставимых ценах к январю-маю 2024 г.

Рынок платных услуг населению²⁵

В январе-июне 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 565,8 млрд рублей, что на 1,8% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-июнь предыдущего года.

В структуре платных услуг, оказанных населению, доминируют пять видов услуг, на долю которых приходилось 66,0% от общего объема: коммунальные, бытовые, транспортные, услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья и медицинские услуги.

Из общего объема бытовых услуг, оказанных населению в январе-июне 2025 г., 71,3% приходилось на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, ремонт и строительство жилья и других построек, услуги парикмахерских и косметические услуги, а также услуги по аренде, лизингу и прокату.

Оптовая торговля

В январе-мае 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1539,0 млрд рублей, что в товарной массе на 0,9% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

В январе-мае 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности на 86,5% формировался организациями, основным видом деятельности которых является оптовая торговля, их оборот составил 1331,1 млрд рублей или 98,2% к январю-маю 2024 г.

Оборот оптовой торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является оптовая торговля, в январе-мае 2025 г. составил 838,8 млрд рублей и снизился по сравнению с январем-маем 2024 г. на 10,8%.

По оценке, доля субъектов малого предпринимательства в обороте оптовой торговли всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. составила 32,8%.

Цены

Потребительские цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 99,98%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в июне 2025 г. составил 100,5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июне 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,0% и составила 8291,09 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в июне 2025 г. составила 25775,03 рубля в расчете на месяц. По сравнению с маем 2025 г. его стоимость снизилась на 0,3%.

Цены на рынке жилья

По данным выборочного статистического наблюдения во II квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 101,6% и 91,5%.

На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 4,1%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,7%, элитные – на 0,6%. На вторичном рынке снижение цен зарегистрировано на квартиры улучшенного качества на 11,1%, среднего качества (типовые) – на 6,8%.

Цены производителей

Индексы цен производителей промышленных товаров

В июне 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с маем 2025 г. составил 99,2%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 99,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,4%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 97,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 97,2%, животноводства – 97,8%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения

²⁵ Данные уточнены в соответствии с Официальной статистической методологией формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом Росстата от 20.12.2023 № 668.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 105,5%, в том числе производителей на строительную продукцию – 100,4%, приобретения машин и оборудования – 115,8%, прочую продукцию (затраты, услуги) – 98,8%.

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 99,3%.

Финансовая деятельность организаций

Финансовые результаты деятельности организаций

За январь-май 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 343,4 млрд рублей (1308 организаций получили прибыль в размере 433,6 млрд рублей, 685 организаций имели убыток на сумму 90,2 млрд рублей).

Состояние платежей и расчетов в организациях

На конец мая 2025 г., по оперативным данным, суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 5929,1 млрд рублей, из нее просроченная – 18,3 млрд рублей, или 0,3% от общей суммы задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,2%, на конец апреля 2025 г. – 0,4%).

Кредиторская задолженность в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 2498,0 млрд рублей (темп роста к апрелю 2025 г. составил 101,8%), из нее просроченная – 7,9 млрд рублей, или 0,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,4%, на конец апреля 2025 г. – 0,5%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 3431,1 млрд рублей, в том числе просроченная – 10,4 млрд рублей или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 2019,8 млрд рублей (темп роста к апрелю 2025 г. составил 100,7%), в том числе просроченная – 34,0 млрд рублей, или 1,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 1,3%, на конец апреля 2025 г. – 1,6%).

Социальная сфера

Заработная плата

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 г. составила 79229 рублей. По сравнению с маем 2024 г. она увеличилась на 15,6%. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-май 2025 г. составила 71888 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,8%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за май 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. увеличилась на 4,4%. За январь-май 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,0% по сравнению с январем-маем 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). По состоянию на 30 июня 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате по данным организаций отсутствовала.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за I квартал 2025 г. составила 2942,5 тыс. человек, из них 2881,7 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,8 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В мае 2025 г. в организациях работали 1039,3 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 37,4 тыс. человек.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В июне 2025 г. признано безработными 1,7 тыс. безработных (на 8,5% больше, чем в июне 2024 г.), снято с учета 1,5 тыс. безработных (на 19,2% меньше, чем в июне 2024 г.).

Численность трудоустроенных безработных в июне 2025 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 3,0%, с июнем 2024 г. – уменьшилась на 15,1% и составила 1,0 тыс. человек.

На конец июня 2025 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец июня 2024 г. – 0,3%).

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец июня 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 79,8 тыс. человек, что на 15,9% меньше, чем на конец июня 2024 г.

В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 8,33 вакансии.

На конец июня 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы

занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,12 человека.

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В соответствии с пп. «б» п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от *степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от *экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости

может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²⁶

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населённого пункта.
- 3.3. За пределами населённого пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.²⁷

Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия».).

Таблица 9.1 Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площади	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для	

²⁶ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

²⁷ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2) Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме	2.5-2.7.1

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			не составляет более 20% общей площади помещений дома. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установление санитарной зоны. Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардные); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			(приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта Санитарная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории культуры), в том числе: объектов археологического наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки под придорожный сервис (коммерческую застройку), под ИЖС, под индустриальную застройку и сельскохозяйственного назначения расположенные в районах, сопоставимых с объектами оценки.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В соответствии с пп. «в» п. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка показал, что рынок данных объектов недвижимости развит, на рынке имеется достаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки по местоположению и основным количественным и качественным характеристикам.

Анализ рынка объектов оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объектов оценки, представлен в таблицах ниже.

Таблица 9.2 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774,00	44 930 000,00	902,68	26.08.2025	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	400 000	500 000 000	1 250,00	25.08.2025	Продается земельный участок общей площадью 40 га в престижной локации близ села Тетеево на первой линии Волги с уже размежеванными участками, электричеством и газом. Это ваш шанс стать владельцем элитного проекта для жизни и отдыха состоятельных татарстанцев. - Участок находится на ПЕРВОЙ линии реки Волга с выделенной землей под организацию собственного причала и пляжа. Ваша зона летнего отдыха прямо за забором - Поселок закрытого типа с въездом через единственную дорогу с охраной. Посторонние не проникнут, ваше спокойствие и безопасность под надежной защитой. - Участок уже оснащен газом и электричеством. Не нужно ждать лет и тратить силы на подключение — можно сразу приступить к строительству. - На территории уже построено несколько домов, проложена центральная дорога. Вы не покупаете «кота в мешке» в чистом поле, а инвестируете в готовый, формирующийся поселок. - Всего 45 км от Казани по отличной дороге — превосходная логистика как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха. Цена максимально снижена для быстрой сделки.	https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Стоимость одной сотки ниже среднерыночной по данному направлению! Это идеальное время для выгодного вложения. Участки полностью размежеваны и предназначены под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).	
3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевятиновское сельское поселение	125 600	74 800 000	595,54	30.07.2025	Продаются земельные участки в жилом поселке "Бобровая заводь" Участки расположены на берегу нескольких искусственных прудов, в окружении леса около села Среднее Десятинов. Поселок находится в живописном месте, в Лаишевском районе, республики Татарстан, в 50 минутах (57км) езды от Казани. Все участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Территория поселка уже полностью ограждена и находится под круглосуточной охраной. Свежий воздух, красивые пруды, прекрасный лес и достаточная удаленность позволят Вам отдохнуть от городской суеты и насладиться уединением в тихом и спокойном месте. В наличии различные варианты. Продаются по несколько участков. К участкам подведено электричество, асфальтовая и щебеночная дорога, освещение МОП, газ в 150 метрах от участка.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1256_ga_izhs_1140819018?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево	285 000	712 500 000	2 500,00	19.08.2025	Выставлен участок на продажу, находящийся по адресу село Тетеево, Нармонское сельское поселение, Лаишевский район, Республика Татарстан (Татарстан). Участок 28.5 гектаров. Вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка- Индивидуальное Жилищное Строительство (ИЖС). Имеется план планировки участка Участки на продажу закрашены красным цветом. При более детальном рассмотрении прикладывается сам файл плана планировки и видеозаписи с дронов.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA
5	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское	10 000	5 000 000	500,00	25.08.2025	Участок 100 сот. (ИЖС) ☒ Продажа без посредников (цены ниже) ☒ Рассрочка до 6 месяцев	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_732699920

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	поселение, село Курманаково					☒ Юридическое сопровождение 💧 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банками ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Расположение: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение Рядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность. Коммуникации: Электричество и газ Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✓ для строительства усадьбы или дачи; ✓ для организации фермерского хозяйства; ✓ под организацию бизнеса, экокорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники. ☎ Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам! 16:24:180501:861.01	7?context=H4sIAAA AAAAA_wEfAOD_ YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5 IjtiOjE7fTx01WUfA AAA
6	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение, д.	20 000	10 000 000	500,00	23.08.2025	Участок 2 га (ИЖС) ☒ Продажа без посредников (цены ниже) ☒ Юридическое сопровождение 💧 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7550108986?context=H4sIAAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Смолдеярово					ведущими банкам Рядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность, река Сикец. Новая 4-х полостная дорога М-12 позволит добраться до центра Казани всего за 25 минут. ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✓ для строительства усадьбы или дачи; ✓ для организации фермерского хозяйства; ✓ под организацию бизнеса, экокорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники. ☎ Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам! 16:24:100502:251/2	AAA_wEfAOD_YTo xOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jE7fTx01WUfAAAA
7	Республика Татарстан, Лайшевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	55 363	180 000 000	3 251	14.08.2025	Предложение инвесторам , застройщикам , девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лайшевского района , при въезде в пос.Державино Идеально подходят для строительства коттеджного посёлка.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ij

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры до конца 2025 года)и новой М 12 (подходит для строительства торгового центра,вдоль крупных магистралей) Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ , экологически чистое озеро Земельный участок 5,5 га (553,63 соток), категория земель – ИЖС В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных ,правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930). Участки размежеваны 2017 году На 1 линии по 4,5 сотки ,на 2 линии – по 7,5 сотки ,на 3 линии – по 10 соток Возможность размежевание под свой проект (участки граничат между собой все 553,63 сотки (5,5... га)) При оплате участков по отдельности!Четыре угловых участка по 10-13 соток ,для строительства торгового центра , под магазины, аптеки.....для ведения коммерческой деятельности (разрешение на застройку предусмотрено)обговариваются с собственником Улицы между участками в собственности (Для сдачи в аренду управляющей компании) Продажа улиц с кадастровыми номерами 16:24:060201:860 и 16:24:060201:863, для сдачу в аренду УК, цена по договорённости с собственником обсуждается при встрече Участки граничат с застроенной частью посёлка Коммуникации , газ , свет (электричество частично) Цена за сотку 325 тыс.руб.(с учетом закрытого коттеджного посёлка) В случае Вашей заинтересованности в данном предложении, готов обсудить детали сотрудничества. Надежное вложение денежных средств!Ожидаемый рост стоимости ,земельных участков, до 500 тыс рублей за	tiOjE7fTx01WUfAA AA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						сотку ,с учетом строительства инфраструктуры коттеджного посёлка , проекта генерального плана застройки округа Казань ! Не высокая оплата земельного налога! Один собственник ,без арестов и ограничений !	
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение, д Смолдеярово.	51 661	25 000 000	484	19.08.2025	Участок 5 га (ИЖС) ☒ Продажа без посредников (цены ниже) ☒ Юридическое сопровождение 💧 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банкам Рядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность, река Сикец. Новая 4-х полостная дорога М-12 позволит добраться до центра Казани всего за 25 минут. ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✓ для строительства усадьбы или дачи; ✓ для организации фермерского хозяйства; ✓ под организацию бизнеса, экокорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники. ☎ Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7518531770?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YTo xOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						16:24:100502:332	
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700	33 000 000	707	18.08.2025	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uc_hastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	10 765	140 000 000	13 005	05.08.2025	Предлагаю Вам приобрести земельный участок, расположенный в селе Рождествено Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, вдоль берега р. Меша в 40 км. от г. Казани. Земля предназначена для индивидуального жилищного строительства, является частной собственностью. В 2020 г. проведены работы по укреплению береговой линии. Участок имеет удобные подъездные пути. Общая площадь продаваемого участка 10765 кв.м. состоит из двух участков: кадастровый номер 16:24:190101:1416 участок площадью 8761 м2 и 16:24:190101:1257 дорога площадью 2004 кв.м..	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uc_hastki/uchastok_108_ga_izhs_2717656718?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
11	Республика Татарстан, р-н Лаишевский	57 834	95 000 000	1 643	16.02.2025	Продаются земельные участки под девелоперский проект. Кадастровые номера земельных участков: 16:24:070807:642. Вид разрешенного использования: ИЖС. Земельный участок расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Удобное расположение: 26 км от РКБ по Оренбургскому тракту. До земельных участков комфортная асфальтированная дорога. Продажа от собственника. Все вопросы по телефону, звоните.	АрхивОценщика.рф
12	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с	44 309,00	39 810 000,00	898,46	23.08.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км	АрхивОценщика.рф

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Рождествено					По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	
	Минимальное значение выборки			483,92			
	Среднее значение выборки			2 303,44			
	Максимальное значение выборки			13 005,11			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку составил от 483,92 до 13 005,11 руб./кв.м. Среднее значение составляет 2 303,44 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №2, №12.

Таблица 9.3 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Приволжском районе г.Казани под жилую застройку

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 290	4 500 000	3 488,37	30.07.2025	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 12.9 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:356, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot_izhs_7472405409?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика	489	3 520 800	7 200,00	21.08.2025	Продаю земельный участок в Казани, п. Лесная поляна, ул.Лены Шагирзян. Кадастровый номер 16:24:150303:389. отличное место для строительства капитального дома рядом с городом или как инвестиция. так как в комплексе уже реализованы все условия для комфортной жизни: удобная транспортная доступность проезд через поселок Мирный, широкие асфальтированные дороги, подведены все	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_izhs_7514959634?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiO

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады					коммуникации (газ, электричество). Так же рядом планируют построить Дорогу-дублер Оренбургского тракта.	jE7fTx01WUfAAAA
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 335	4 200 000	3 146,07	30.07.2025	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 13.35 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:355, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot._izhs_7472836236?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
4	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	774	3 550 000	4 586,56	10.08.2025	Продается земельный участок ИЖС в поселке Лесная Поляна, участок выровнен. Имеются винтовые сваи, можем продать вместе с ними. До поселка асфальтированная дорога. От центра города 15-20. Кадастровый номер: 16:24:150303:401	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_7275698882?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 630	10 000 000	6 134,97	16.08.2025	16:24:150303:277	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot._izhs_7324181318?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в	1 154	5 770 000	5 000,00	04.08.2025	Продам земельный участок, собственник	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_4573538684?context=H4sIAAAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады						AAAA_wEfAOD_Y ToxOntzOjEzOiJsb2 NhbfByaW9yaXR5Ij tiOjE7fTx01WUfAA AA
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	819	6 000 000	7 326,01	17.08.2025	ижс лесная поляна 8 сотокровный участок. НЕ СКЛОН 16:24:150303:282 план новая дорога казань. м 12	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._izhs_7358707038?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
8	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, 2-я Учхозовская ул.	1 000	2 500 000	2 500,00	03.08.2025	Участок 10 соток ИЖС Коттеджный поселок "Новые-Сокуры" (Лаишевский район) Прямая продажа от собственника Выгодно сейчас: Строится обьездная дорога – скоро завершение! Новая школа на 1200 мест – уже возводится. Цены растут – успеите купить до подорожания! Идеальное место: ✓ Сосновый лес, река Меша, свежий воздух. ✓ Тишина, все удобства рядом. Инфраструктура: ◇ Школы, сады, магазины, АЗС. ◇ Газ и электричество подведены. ◇ Грунтовые дороги (асфальтовая крошка) Автобус до города, ~15 мин по Оренбургскому тракту. ⌚ Успеите купить – спрос высокий! ☎ Звоните сейчас! Ответим на все вопросы, покажем участок.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7532187806?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
9	Местоположение установлено	1 000	16 000 000	16 000,00	07.08.2025	16:50:172019:29	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7532187806?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Радиальная, д. 6а						stki/uchastok_10_sot._izhs_3783948029?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, город Казань, улица Дилеры Тумашевой, земельный участок 23	976	3 600 000	3 688,52	17.08.2025	Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9,76 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:353, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__2055966051
	Минимальное значение выборки			2 500,00			
	Среднее значение выборки			5 907,05			
	Максимальное значение выборки			16 000,00			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Приволжском районе г.Казани под жилую застройку составил от 2500,00 до 16 000,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 2 303,44 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №3, №10.

Таблица 9.4 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Елабужском районе Республики Татарстан под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира	950	6 000 000	6 315,79	03.08.2025	Продаю участок под сто или стоянка машин можно использовать под прием металла лома готовый бизнес есть лицензия возможно обмен на квартиру в набережных челнах	https://www.avito.ru/mendelevsk/zemeln_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_1859705237
2	Российская Федерация, Республика Татарстан,	59 537	72 000 000	1 209,33	28.08.2025	Продаю Земельный участок промышленного назначения 6ГА с готовой проектной документацией.	https://www.avito.ru/elabuga/zemeln_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_1859705237

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	муниципальный район Елабужский, сельское поселение Бехтеревское, территория Автодорога М-7 Москва- Владимир- Нижний Новгород- Казань-Уфа, километр 1023-й, земельный участок 1					Прилегает к трассе М7, в бкм от ОЭЗ АЛАБУГА. Участок имеет один въезд, максимальное удобство для транзитных машин. Расположение от развязок указано на схеме в объявлении. Подходит для размещения промышленных объектов, объекта придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг. Коммуникации: - газопровод - водопровод - 6-10 КВт - опτικο-волоконная связь	hastki/uchastok_6_ga _promnaznacheniya_ 3324239396
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ	6 145	19 400 000	3 157,04	04.08.2025	Участок не СХН, на Чистопольской ул кадастровый номер 16:53:020102:89, электроэнергия ТП 5 метров 380 квт, газ СД 30 метров, кабель волокно связьэнерго проходит по участку	https://www.avito.ru/ nizhnenskamsk/zemeln _uchastki/uchastok _615_sot_promnazn acheniya_388231542 2
4	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение	28 300	11 000 000	388,69	03.08.2025	Продам сельхоз участок 2.83 гектара между Мальцево и Луговым. Сейчас на данной территории идет активная застройка. Цены на земли в этом районе растут с бешеной скоростью. Других сельхоз участков граничащих с ИЖС в Мальцево на продаже нет. Соседи уже строятся. Рядом заповедный лес и озера. На соседних ИЖС участках установлены электрические столбы. Рядом будет строиться школа и детский сад. Проект межевания сделан, на выходе 21 участок ИЖС + 1 участок под размещение магазина. Кадастровый номер 16:18:110401:772	https://www.avito.ru/ elabuga/zemeln_uc hastki/uchastok_283_ ga_snt_dnp_3816093 736?context=H4sIAA AAAAAA_wE_AM D_YToyOntzOjEzOi Jsb2NhbfByaW9yaX R5IjtiOjE7czoxOiJ4I jtzOjE2OiJ3b2FGZG5 TN3Axc0ZSOWN0Ij t9zO9TmT8AAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Продажа от собственника, никаких долей и паёв. Рассмотрю предложения по обмену. Торг. Цена актуальная, пока не продан интересующий меня объект	
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	7 000	15 000 000	2 142,86	26.08.2025	Участок на первой линии Федеральной трассы М7, рядом с ОЭЗ Алабуга. 1023км справа. В собственности. Назначение: Под АЗС.	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_s_ot_promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г Елабуга	154 286	320 000 000	2 074,07	15.08.2025	АН «Коммерческие решения» предлагает на продажу ЗУ: Продается земельный участок 15 га в г. Елабуга ✓ Выгодное расположение– рядом с трассой М7 (Волга), высокая проходимость и отличная логистика. ✓ Перспективная локация– рядом строится новый жилой комплекс, что повышает потенциал для коммерческого использования. ✓ Идеально подойдет под : - Торговый центр (ТЦ) - Розничный рынок (РЦ) - Логистический комплекс - Автосервис или АЗС - Производственный объект Торг реальному покупателю Звоните ответим на все вопросы .	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7563798902?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район,	143 649	22 983 840	160,00	31.07.2025	Продается земельный участок с кадастровым № 16:18:200201:1530 Участок расположен в Елабужском районе на территории промышленной площадки	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_1437

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	МО "г Елабуга", г Елабуга, территория промышленной площадки Алабуга					«Алабуга», Ул. 11. Площадь участка (ориентировочная) 143 649 кв.м. Категория земли: земли промышленности. Разрешенное использование: под промышленное предприятие. В непосредственной близости от участка проходят инженерные сети тепло, - водо, - электроснабжения, хозбытовой и ливневой канализации, внутренние автодороги, железнодорожный путь на ст. Тихоново. Условия оплаты 100% предоплата. Прямая продажа от собственника. Указанная цена продажи ориентировочна и не является публичной офертой.	_ga_promnaznacheniya_7240453979?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Набережные Челны, ул Чапаева	4 619	14 500 000	3 139,21	06.08.2025	Локация: г. Набережные Челны, пос. Элеваторная Гора, мкр. Камский, ул. Чапаева Развитая инфраструктура, удобные подъездные пути Асфальтированные и бетонные дороги Назначение: Разрешённое использование — под городскую понижающую подстанцию Возможность иного коммерческого применения (согласование по ПЗЗ) Коммуникации: Полностью подготовлен для ведения деятельности – все необходимые сети подведены Параметры участка: Площадь: 46 соток Форма: прямоугольная (85 м × 45 м, ровные границы, уточнённые межевые замеры) Звоните для подробностей и просмотра! Идеальный вариант для энергетических компаний, инвесторов и коммерческих проектов! Готовые документы, быстрая сделка! Арт. 61964856	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_7273500874?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
9	Местоположение установлено относительно	10 920	5 500 000	503,66	28.12.2024	Земля в собственности, находится вдоль дороги из Елабуги в ОЭЗ, между М7 и окружной, в границах города Елабуга (категория: земли населенных пунктов,	АрхивОценщика.рф

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, МО "г Елабуга".					вид разрешенного использования сделаете под себя в исполкоме города). Имеет перспективное месторасположение. Возможно использование под жилую застройку или для ведения бизнеса. Идёт присоединение к электрическим сетям. Так же есть 4,1 Га земель с/х назначения, 16:18:140401:5190 (3,6 Га) и 16:18:140401:2837 (0,5 Га) участки граничат с городской землём, стоимость 3,5 млн/Га. Возможен обмен на спец. технику, автотранспорт.	
10	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, МО "г Елабуга".	41 666	14 583 100	350,00	28.12.2024	Земля в собственности, находится вдоль дороги из Елабуги в ОЭЗ, между М7 и окружной, в границах города Елабуга (категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования сделаете под себя в исполкоме города). Имеет перспективное месторасположение. Возможно использование под жилую застройку или для ведения бизнеса. Идёт присоединение к электрическим сетям. Так же есть 4,1 Га земель с/х назначения, 16:18:140401:5190 (3,6 Га) и 16:18:140401:2837 (0,5 Га) участки граничат с городской землём, стоимость 3,5 млн/Га. Возможен обмен на спец. технику, автотранспорт.	АрхивОценщика.рф
11	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247	5 905,00	11 500 000,00	1 947,50	17.04.2024	Арт. 62202578 ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ земельный участок промышленного назначения общей площадью 59,1 сот. (5905 кв.м), с кадастровым номером № 16:18:110501:247. Расположение участка: РТ, Елабужский р-н, перекресток Казань-Набережные Челны-Менделеевск (справа по ходу движения на Москву). Участок ровный, имеется бетонное покрытие. Это хорошо видно на фото. Отлично подойдет под разные виды бизнеса, связанные с транспортом, а также для размещения объектов придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг. Возможно строительство ГАЗОВОЙ ЗАПРАВКИ (метан), рядом магистраль среднего давления. Есть перспектива увеличения площади - наличие свободных земель соседнего участка. По соседству с участком расположена АЗС "Лукойл". Есть документы	АрхивОценщика.рф

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						согласования заезда-выезда с АЗС.ЗВОНИТЕ, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре участка!	
	Минимальное значение выборки			160,00			
	Среднее значение выборки			1 944,07			
	Максимальное значение выборки			6 315,79			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Елабужском районе Республики Татарстан под придорожный сервис составил от 160,00 до 6 315,79 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 944,07 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №2, №5, №11.

Таблица 9.5 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	15 245 000	340,37	27.08.2025	Продается земля, сельскохозяйственного назначения, возле деревни Кирби. Для данного земельного участка обеспечен доступ, через участки:16:24:110301:404, и 16:24:110301:681. Чистая продажа. Звонить только, по существу.	https://www.avito.ru/ stolbische/zemelnye_ uchastki/uchastok_44 7_ga_snt_dnp_38460 96220
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение	22 823	3 900 000	170,88	22.08.2025	16:24:100502:734 кадастровый номер СРОЧНАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. ПРИМАЕМ ЛЮБЫЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ. 📍 Участок (СНТ, земля сельхозназначения) 2,3 Га • Первая линия трассы Казань - Оренбург Р-239 ⚡ Электричество, газ рядом. • 40 км до города.	https://www.avito.ru/l aishevo/zemelnye_uc hastki/uchastok_23_g a_snt_dnp_35979890 48

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						• На сегодняшний день поля обслуживаются (засеиваются фермерами) * Продажа от собственника. Местоположение: РФ.РТ Лаишевский муниципальный район. Среднедевятковское сельское поселение. К Вашему вниманию предоставлен участок 2,3 Га Сельхозназначения, Идеально подойдёт под ТЕПЛИЦУ, ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО. Рядом с участком (150м) находится ТП Линии ЛЭП проходят по участку. Заезд можно организовать с двух сторон, как с трассы так и со стороны села. Участок граничит с действующей фермой и зернотоком. (Корм, техника, удобрение все рядом) Рабочих можно привлечь с посёлка. * ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА Также ищут: (Участок первая линия, участок сельхозназначения, участок снт, участок под теплицу, участок под засеивание, участок под ферму, участок вдоль трассы, участок в лаишево, участок в Лаишевском районе)	
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	191 982	57 600 000	300,03	28.08.2025	Продаю 2 смежных земельных участка на первой линии автомобильной дороги Казань—Лаишево общей площадью 19.2 гектар.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_3734558516?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA_AAA
4	Местоположение установлено относительно ориентира,	124 600	17 500 000	140,45	20.08.2025	Продаю участок РТ лаишевский район Первая линия от дороги, отличное местоположения, хорошие подъездные пути Свет на участке	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_757006

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 080602, 470					Законсервированная скважина На участке были теплицы Участок ровный Собственник Все документы и выписки по запросу Без обременений 16:24:080602:470	8541?context=H4sIA AAAAAAA_wEfAO D_YToxOntzOjEzOi Jsb2NhbfByaW9yaX R5IjtiOjE7fTx01WU fAAAA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, квартал 170301, з/у 325	64 505	19 500 000	302,30	24.08.2025	Продаю два земельных участка в г. Лаишево 4,95 га и 6,5 га. 16:24:170301:325; 16:24:170301:229. Рассмотрю варианты обмена. Реальному покупателю, разумный торг. Цена указана за участок 6.5 га	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2657923896?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Макаровское сельское поселение	22 078	3 500 000	158,53	17.08.2025	продам сельскохозяйственный земельный участок	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_4274319599?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	Местоположение установлено относительно ориентира,	64 509	17 000 000	263,53	31.07.2025	продаётся земельный участок СХН кадастровый номер 16:24:170301:320 площадь 64509 га. с правом вывода под ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_50897823

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, квартал 170301, з/у 320						92?context=H4sIAAA AAAAAA_wEfAOD _YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR 5IjtiOjE7fTx01WUf AAAA
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Орловское сельское поселение, кв-л 501, з/у 23	14 602	4 000 000	273,94	27.08.2025	Кадастровый квартал 140501Сам участок 16:24:140501:23 (на втором фото, 23участок) 1.4 га. Пока в сельхоз назначении, обещают в ближайшее время внести изменения в ген план развития Орловского сельского поселения. Возможна сдача в аренду. Или предлагайте варианты по недвижимости	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_7353160236?context=H4sIAAAA
AAAA_wEfAOD_Y
ToxOntzOjEzOiJsb2
NhbFBYaW9yaXR5Ij
tiOjE7fTx01WUfAA
AA">https://www.avito.ru/ kazan/zemelnye_ucha stki/uchastok_14_ga_ snt_dnp_7353160236 ?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_Y ToxOntzOjEzOiJsb2 NhbFBYaW9yaXR5Ij tiOjE7fTx01WUfAA AA
9	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	125 954	44 000 000	349,33	18.08.2025	Авито не показывает сообщения пожалуйста звоните ☎ Продаются три земельных участка общей площадью 12.6 га! Сельскохозяйственного назначения. 20 мин от города. ♀ Месторасположение: Участки расположены в живописном месте в с КИРБИ Лаишевского района, рядом с ОЗЕРОМ, что делает их идеальными для строительства загородных домов или кемпинга. Рядом река МЕША. 🏡 Инфраструктура: рядом находятся школа, детский сад, дом культуры и магазины. 📄 КАД номера: * 16:24:110302:302	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_6_ga_snt_dnp_75502_01421?context=H4sI
AAAAAA_wEfA
OD_YToxOntzOjEz
OiJsb2NhbFBYaW9y
aXR5IjtiOjE7fTx01
WUfAAAA">https://www.avito.ru/ stolbische/zemelnye_ uchastki/uchastok_12 6_ga_snt_dnp_75502 01421?context=H4sI AAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEz OiJsb2NhbFBYaW9y aXR5IjtiOjE7fTx01 WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						* 16:24:110302:1388 * 16:24:110302:1386 ⚡ Коммуникации: На двух участках имеется электричество мощностью по 15 кВт. 🏠 Перевод в ИЖС: Есть возможность перевести участки в категорию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и промзона. Не упустите шанс приобрести землю в прекрасном месте! Для получения дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами. Спешите, такие предложения не задерживаются!	
10	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 936	47 404 000	1 054,92	29.08.2025	Ровный выделенный участок 4,5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_69391733?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
11	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	20 000 000	446,53	18.08.2025	Земля сельскохозяйственная назначения	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
12	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в	41 843	12 000 000	286,79	31.07.2025	Продам участок, ровный, один собственник, рядом с городом 16:24:050802:483	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_7497819505?context=H4sIAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение						AAAAAAA_wEfAO D_YToxOntzOjEzOi Jsb2NhbFByaW9yaX R5IjtiOjE7fTx01WU fAAAA
13	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	52 800	19 627 000	371,72	01.07.2025	Кадастровый номер 16:24:070801:1683	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_528_ga_snt_dnp_4643470708?context=H4sIAAAABAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
14	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	50 627	15 000 000	296,28	15.08.2025	Продаю С/Х землю. Рядом трасса М12, перспективный участок. Собственник.16:24:050802:996	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2213801041?context=H4sIAAAABAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
15	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	40 375	35 000 000	866,87	30.08.2025	Земельный участок промышленного назначения расположен на первой линии с непосредственным выездом на федеральную трассу, что обеспечивает отличную транспортную доступность и высокую проходимость для большегрузного и легкового транспорта. Участок полностью подготовлен к началу строительства: подведены необходимые мощности по	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_2068283273

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение, ААКХ Державино					газу и электричеству, что позволяет немедленно приступить к реализации вашего проекта. Четко обозначенные границы и документация в полном порядке минимизируют юридические риски и способствуют быстрому закрытию сделки. Локация отличается развитой инфраструктурой: в непосредственной близости расположены крупные логистические центры, сервисные предприятия и объекты оптовой торговли, создавая идеальный кластер для ведения промышленного или складского бизнеса. Универсальность участка открывает широкие возможности для использования: возведение складов любого класса, производственных цехов, административных зданий или автомойки. Участок находится в собственности одного физического лица, что гарантирует прозрачность и скорость проведения переговоров. Данный объект представляет собой стратегически выгодное капиталовложение, позволяющее сэкономить значительные ресурсы и время на этапе инфраструктурной подготовки и начать строительство в кратчайшие сроки. Для получения детальной информации и организации осмотра обратитесь к нашим специалистам. Код пользователя: 170472 Номер в базе: 8984366	
16	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, тер в границах землепользования ООО	67 900	50 000 000	736,38	11.08.2025	Объект №109076 Место под Коттеджный поселок. ТОРГ! Отличное месторасположение! ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ. ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку. Асфальт до дороги. Один взрослый собственник-физическое лицо. Без долей. Без обременений. Участок в собственности. Участок ровный. Место живописное! Объекты, которые могут находиться на землях	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_452166525?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfA AAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	"Бимское".					сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание) 2. Жилые дома 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения, 5. Водные объекты - в том числе пруды, 6. Некапитальные строения 7. Нестационарные торговые объекты Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6 Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции. Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи. Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной. Добавьте в избранное , чтобы не потерять участок мечты • Юридическое сопровождение и гарантия чистоты сделки • Электронная регистрация без очередей и визитов в МФЦ • Поможем с проектом и строительством дома — от фундамента до ключа • Без скрытых комиссий — вся стоимость прозрачна ☎ Звоните с 8:00 до 20:00 или пишите — ответим быстро Цена актуальна на момент публикации. Объявление носит информационный характер.	
	Минимальное значение выборки			140,45			
	Среднее значение выборки			374,83			

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Максимальное значение выборки			1 054,92			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан сельскохозяйственного назначения составил от 140,45 до 1 054,92 руб./кв.м. Среднее значение составляет 374,83 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №3, №9, №11, №13, №16.

Таблица 9.6 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области под индустриальную застройку

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	398 609	150 000 000	376,31	10.07.2025	Продается земельный участок вдоль трассы Р-22 Волгоград - Москва. Земли населенных пунктов. Площадь 39 га. Идеален для размещения логистических объектов, складов. Кадастровый номер 34:03:120006:2634. Получен ГПЗУ. Разрешенные виды использования: склады, размещение автотранспорта, фармацевтическая промышленность и пр.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_39_ga_promnaznacheniya_4604567179?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	379 000	210 000 000	554,09	28.07.2025	Продается земельный участок. Входит в границы населенного пункта с разрешенным использованием "Размещение складов". В непосредственной близости с границей Волгограда, на трассе Р-22 Москва - Волгоград. Идеален для размещения складов и иных логистических объектов. Асфальтированный съезд с Р- 22.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_38_ga_promnaznacheniya_4061478433?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория	3 958	2 700 000	682,16	04.08.2025	Продаётся земельный участок площадью 39.6 соток (кадастровый номер 34:03:120006:2615), длина 131 м, ширина 35 м, категория — промышленное назначение	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	администрации Городищенского городского поселения					(П-1). Участок в собственности, без обременений. Удобное транспортное сообщение, рядом развязки и трассы. Идеально подходит для размещения производственной, складской или сервисной инфраструктуры. Разрешённые виды использования: Объекты дорожного сервиса; Лёгкая, фармацевтическая, пищевая и строительная промышленность; Складское хозяйство и хранение автотранспорта; Энергетика и ЦБК; Научно-производственная деятельность. Коммуникации: рядом проходят инженерные сети. Собственник, быстрый выход на сделку. Цена обсуждается — звоните!	ye_uchastki/uchastok _396_sot._promnazn acheniya_377649415 5
4	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, на 960- ом км. федеральной дороги М-6 "Москва- Волгоград"	359 984	144 000 000	400,02	20.08.2025	Арт. 105061004 Продаётся земельный участок площадью 35,9 га, расположенный на 960 км федеральной дороги М-6 Москва — Волгоград. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Виды разрешённого использования: для строительства. Кадастровый номер: 34:03:130006:2.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_359_ga_promnaznacheniya_7395998451?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
5	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	606 300	20 000 000	32,99	06.08.2025	Продается земельный участок на московской трассе, 60 Га, недалеко от "Солдатского поля", территория Городищенского городского поселения, планировался под строительство логистического комплекса. Участок ровный, примыкает вплотную к дороге.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_60_ga_promnaznacheniya_211059158?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiO

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
							jE7fTx01WUfAAAA
6	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград- Москва	100 000	25 000 000	250,00	27.08.2025	Продается земельный участок промназначения площадью 10 Га, расположенный с правой стороны трассы Волгоград-Москва в 270м от АЗС Газпром. Удобная развязка в Сторону Ростова-на-Дону, Астрахани, Саратова, Казахстана: от 3й продольной Волгограда 9 км, до новой развязки, связывающей с трассой на Ростов-на-Дону 6км. Участок ровный, межевание проведено, ГПЗУ от 26.06.2025г. Категория земель- Земли населенных пунктов ВРИ - Склады, Хранение и ремонт автотранспорта, Промышленность Легкая, Фармацевтическая, Строительная, Научная, УРВИ - Заправка транспортных средств, магазины, связь. Документы к сделке готовы. Код пользователя: 162980 Номер в базе: 9087566	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	3 230	11 000 000	3 405,57	28.08.2025	Очень перспективный участок для вашего бизнеса!!! Находится на границе с трассой Р-22 Каспий (Московская трасса). Категория земель: Земли поселений (Земли населенных пунктов. Объекты дорожного сервиса) Возможность сделать два въезда. Согласована электрификация. Выполнен проект гостиничного комплекса. Так же идеально подойдет под центр продажи и обслуживания автомобилей и сельскохозяйственной техники.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemeln_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_4504135442?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
8	Российская Федерация, обл Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Ерзовского городского поселения	9 300	4 100 000	440,86	22.08.2025	Продажа земельного участка промышленного назначения в Ерзовке, вблизи Волгограда, рядом с выездом на будущую четвертую продольную магистраль. К участку ведёт дорога с твёрдым покрытием, есть собственный трансформатор 150 кВт., рядом газ, ц. вода и канализация. Возможна продажа площади до 3Га., с мощностями в	https://www.avito.ru/erzovka/zemeln_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniy_a_7401140022?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxO

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						375 кВт. По документу подходит под: Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Строительная Промышленность, Энергетика, Связь, Склад, Складские площадки, Научно-производственная деятельность	ntzOjEzOiJsb2Nhbf ByaW9yaXR5IjtiOjE 7fTx01WUfAAAA
9	Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Ерзовского городского поселения	2 010	2 000 000	995,02	11.08.2025	Продажа земельного участка в посёлке Ерзовке, вблизи строящейся 4й продольной в объезд Волгограда. Промка с электричеством 75 кВт и подъездными путями в виде бетонки. Возможна продажа большей площади с большими мощностями.	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_7497492861?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
10	Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Ерзовского городского поселения	12 798	2 750 000	214,88	06.08.2025	Продажа земельного участка с собственной санзоной 5 класса подходящий под: Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_promnaznacheniya_7433617674?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Строительная промышленность, Энергетика, Связь, Склад, Складские площади, научно-производственная деятельность	
11	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения	18970	9500000	500,79	26.08.2025	Продаю земельный участок промназначения, площадь 1,897 Га расположенный вдоль трассы Р-22 Каспий, 300 м от поста ГИБДД, по направлению вк Волгограду. Получены техусловия на электроснабжение 150 кВт. Кадастровый номер участка 34:03:110002:283 Виды разрешенного использования: для строительства многофункционального комплекса	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_7564554659?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
12	Российская Федерация, обл Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Ерзовского городского поселения	9291	4100000	441,29	23.08.2025	Продажа земельного участка промышленного назначения в Ерзовке, рядом с выездом на будущую четвертую продольную магистраль. К участку ведёт дорога с твёрдым покрытием, есть собственный трансформатор 150 кВт	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_4905890867?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
	Минимальное значение выборки			32,99			
	Среднее значение выборки			691,16			
	Максимальное значение выборки			3 405,57			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области под индустриальную застройку составил от 32,99 до 3 405,57 руб./кв.м. Среднее значение составляет 691,16 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №4, №6, №11.

Таблица 9.7 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Рамонском районе Воронежской области под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул Дорожная, 24	4 519	7 330 000	1 622,04	29.08.2025	Продается земельный участок по адресу: Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул. Дорожная, 24, общей площадью 4519 кв.м.. Вид права: собственность, земли населенных пунктов, для размещения объектов предпринимательской деятельности, предпринимательство. Фасад участка примыкает к проезжей части. Инженерные коммуникации — в непосредственной близости. Возможное использование — продуктовый магазин, минирынок, база и т.д.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_t_promnaznacheniya_7495086547?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Российская Федерация, Воронежская область, муниципальный район Рамонский, сельское поселение Горожанское, деревня Богданово, улица Восточная, з/у 3	14 058	55 000 000	3 912,36	27.08.2025	Участок на первой линии федеральной трассы «М-4» рядом с Воронежем. Коммуникации проходят рядом. Есть съезд с трассы с обоих направлений рядом с участком, также имеется асфальтированный подъезд к участку	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_7463146960?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 500 м /лево/ автомагистрали М - 4 "Дон - 1"	95 999	95 999 000	1 000,00	18.08.2025	Продается земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский р-н, 485 км + 300 м лево автодороги М-4 "Дон-1". Кадастровый номер 36:25:6945016:279. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Площадь участка 9,6 Га. Разрешённое использование: для строительства автомобильного технического сервиса. Земельный участок примыкает к автодороге М-4 Дон	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_promnaznacheniya_7440950929?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
4	Воронежская область, р-н. Рамонский	8 000	12 000 000	1 500,00	19.08.2025	Земельный участок площадью 80 соток расположен по адресу: Дорожная улица, посёлок Петровское, Рамонский район, Воронежская область.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Категория земель — промышленного назначения, вид разрешённого использования — строительство автозаправочного комплекса. Участок представляет собой перспективную площадку для развития бизнеса благодаря удачному расположению вблизи транспортных магистралей и высокой проходимости. Площадь позволяет разместить не только АЗС, но и сопутствующую инфраструктуру — магазин, кафе, сервисную зону. Коммуникации доступны для подключения, что ускоряет процесс ввода объекта в эксплуатацию. Участок имеет ровный рельеф, подходит для быстрого начала строительных работ. (площадь по фасаду 78 метров, в глубину 115 и 122 метра) Дополнительное преимущество — возможность расширения территории за счёт приобретения смежного участка. Местоположение обеспечивает стабильный трафик потенциальных клиентов: рядом проходят региональные дороги, соединяющие населённые пункты области. Рамонский район активно развивается, что повышает инвестиционную привлекательность объекта. Участок подходит как для крупных сетевых операторов, так и для частных инвесторов, планирующих запуск прибыльного бизнеса с минимальными логистическими издержками. Все необходимые разрешительные документы могут быть оформлены в установленном порядке. Объект продаётся по конкурентной цене с учётом его потенциала и локации. Код пользователя: 73537 Номер в базе: 9050772	t_promnaznacheniya_7468326216?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
5	Воронежская область, р-н Рамонский, с Чертовицы, ул Сельская, уч 3-б	1 387	15 800 000	11 391,49	31.07.2025	Продается земельный участок в поселке Чертовицы, адрес: Сельская, 3Б., в самом центре, на одной линии с крупными ритейлерами. Последний, неосвоенный земельный участок в этом месте, с перспективным, имиджевым расположением.	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4665070318?cont

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Вид разрешенного использования: ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО! Кадастровый номер: 36:25:0700008:115 На участке подключены коммунальные ресурсы: •электроснабжение - 15квт; •водоснабжение- есть точка подключения; •газоснабжение - организовано по границе участка. Посёлок обретает вид городского типа, в шаговой доступности, буквально в ста метрах - жилая застройка, в этом году открыл свои двери новый образовательный центр для детей площадью 11 000 квм.: школа и детский сад. Зимой здесь работает горнолыжная база, летом- пляжный комплекс. Санаторий Им. Дзержинского с разнообразным комплексом оздоровительных услуг функционирует круглогодично и постоянно освежается. Исторические достопримечательности: земская школа, Архангельская церковь, поместье графа Толстого. Аутентичные места- комплекс Farm&Village. Данное приобретение – инвестиция в будущее, про такие места – говорят: «бойкое», как от центра спирали отсюда расходится жизнь всего муниципального образования. Если рассматривать поселок как организм- здесь находится его сердце.	ext=H4sIAAAAAAAAAA A_wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nhbf ByaW9yaXR5IjtiOjE 7fTx01WUfAAAA
6	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный р-н, с/п Новоживотинновское, тер Новооживотинное, 6В	9 452	38 745 000	4 099,13	06.08.2025	Продам земельный участок из категории земель - земли промышленности (П1) на территории Рамонского района Воронежской области, расположенный вдоль автомобильной дороги (красная линия) с высокой интенсивностью движения. Участок расположен в 800 м от транспортной развязки федеральной трассы М4 "Дон" Москва-Ростов. Отдаленность от города Воронежа по направлению в сторону Москвы 23 км. Рядом с участком проходят транспортные потоки на Курск, Воронеж, Ростов, Москву. Участок состоит из двух обособленных участков с кадастровыми номерами 36:25:6945018:8728, 36:25:6945018:8828, находящихся в собственности, общей площадью 94,52 соток.	<a href="https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_945_sot._promnaznacheniya_2410649906?context=H4sIAAAAAAAAAA
A_wEfAOD_YToxO
ntzOjEzOiJsb2Nhbf
ByaW9yaXR5IjtiOjE
7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_945_sot._promnaznacheniya_2410649906?context=H4sIAAAAAAAAAA A_wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nhbf ByaW9yaXR5IjtiOjE 7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Использование участка многопрофильное (под АЗС, АГЗС, придорожный сервис, складское хозяйство и многое другое). Срочная продажа. Торг с реальным интересантом.	
7	Воронежская область, р-н Рамонский, 477 км + 490 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	152 200	270 000 000	1 773,98	08.08.2025	Продается земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, район Рамонский, 477 км + 490 м право автомагистрали М-4 «Дон-1. Кадастровый номер 36:25:6945014:85. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешённое использование: для строительства производственно-складского комплекса. Земельный участок примыкает к автодороге М-4 Дон, удобный съезд. По границе участка проходят коммуникации. На участке можно разместить складской комплекс класса А площадью не менее 40 000 кв. метров.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_1522_ga_promnaznacheniy_a_2987536372?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
8	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, улица 4-я Промышленная зона, 32	5 000	50 000 000	10 000,00	16.08.2025	Продаю участок	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_4555027767?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
9	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	9 368	20 000 000	2 134,93	31.08.2025	продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж, в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к НСТ РАДАР, участок промназначения под строительство Автотехсервиса, придорожного комплекса, склада, производства, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка, электричество идет по столбам вдоль участка, по водоснабжению нужно делать свою скважину и	https://voronezh.domclick.ru/card/sale__lot_1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором, съезд с трассы есть! град план есть! торг возможен!	
	Минимальное значение выборки			1 000,00			
	Среднее значение выборки			4 159,33			
	Максимальное значение выборки			11 391,49			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Рамонском районе Воронежской области под придорожный сервис составил от 1 000,00 до 11 391,49 руб./кв.м. Среднее значение составляет 4 159,33 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №3, №4, №9.

Таблица 9.8 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Смоленской области под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Сафоновский, г Сафонов, ул Горняцкая, уч 1в	1 478	3 000 000	2 029,77	27.08.2025	Есть электричество, вода, газ	https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_safonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_7269035942?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Российская Федерация, Смоленская обл, р-н Вяземский, с/п Относавское, д Относово	7 856	5 000 000	636,46	21.08.2025	Кадастровый номер участка 67:02:1320101:0236. Планировалась строительство АЗС. Электричество заведено на участок, газ рядом с участком. Участок ровный на первой линии к трассе М1. имеются подъездные пути.	https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._promnaznacheniya_7568796442?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
							ByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	Смоленская область, Смоленский район, Дивасовское сельское поселение, севернее дер. Скрипорово на расстоянии 700 м	48 500	10 000 000	206,19	21.08.2025	Предлагается на продажу земельный участок на федеральной трассе М1 (Москва-Минск). Граничит с заправкой. Вид разрешенного использования: для размещения объектов придорожного сервиса. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Звоните, отвечу на все интересующие Вас вопросы!!! Агентство недвижимости "Проспект" - это успешная работа на рынке недвижимости России с 2006 года, профессиональный и индивидуальный подход к каждому клиенту.	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_485_ga_promnaznacheniya_4227311789?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
4	Российская Федерация, Смоленская обл, р-н Вяземский, г Вязьма, на 231 км автодороги Москва-Минск	100 000	10 000 000	100,00	20.08.2025	Продажа земельного участка на 1-й линии на 231 км. по трассе М1 (автодорога Москва-Минск). Категория земель - Земли населенных пунктов. Разрешенное использование – Для размещения промышленных объектов. Для размещения комплекса придорожного сервиса. Площадь земельного участка – 10 Га. Кадастровый номер 67:02:0010135:1 Проведены работы по уменьшению прежней кадастровой стоимости (ранее 42 млн. руб.) Текущая кадастровая стоимость 17,4 млн. руб. Уникальное расположение земельного участка на пересечении трассы М1 и поворота на г. Вязьма.	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot_promnaznacheniya_4518759488?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJacmZ6VGIDTm5IRnphRUFVJt9oCIugT8AAAA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл.	1 659	5 000 000	3 013,86	28.02.2025	Назначение - под строительство АЗС Кадастровый номер: 67:27:0014227:1 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для автозаправочной станции Земельный участок по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, в районе Таборной горы Уточненная площадь: 1 659 кв.м.	https://smolensk.move.ru/objects/9270839937

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Смоленская, г. Смоленск, в районе Таборной горы						
6	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	7 718	15 000 000	1 943,51	25.08.2025	Участок 0,8 га газ канализация 380	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2736333768?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный округ Смоленский, в 410 м юго-западнее д. Горяны	12 000	8 000 000	666,67	14.08.2025	Продается земельный участок 1,2 га у Рославльского шоссе — идеально для бизнеса! ☒ Основные параметры: - Площадь: 1,2 га. - Расположение: первая линия от дороги, 200 метров от Рославльского шоссе. - Зона П1.1: разрешено размещение складов, производства, автосервисов, стоянок для грузовой и спецтехники. - Коммуникации: газ и электричество уже на участке — экономьте время и ресурсы! - Кадастровый номер: 67:18:0060108:7986 (чистые документы, быстрая сделка).  Преимущества для вашего бизнеса: - Отличная транспортная доступность: удобная развязка, логистика без задержек. - Остановка общественного транспорта через дорогу — удобство для сотрудников. - Первоклассная локация: участок у дороги обеспечит поток клиентов и заметность.  Варианты использования: - Складской комплекс или логистический центр. - Производственные цеха, мастерские, автосервис. - Организация стоянки для грузовиков, спецтехники, автопарка.	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_7460572554?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Идеальное решение для масштабирования бизнеса или старта нового проекта.	
8	Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Ковалевка	15 000	12 000 000	800,00	14.08.2025	Представляем уникальное предложение – земельный участок 150 соток (1,5 Га) с разрешенным использованием «для размещения производственных и административных зданий» в стратегической локации у развязки трассы Р-120. Почему этот участок – беспроигрышное решение для вашего бизнеса? 1. Идеальная Локация – Логистика Превыше Всего: ☒ Непосредственная близость к развязке трассы Р120– мгновенный доступ к региональным и федеральным транспортным артериям. Ваша продукция и персонал – всегда в движении, без потерь времени в пробках. ☒ Видимость и престиж. Размещение у крупной трассы – это статус и мощная реклама вашего предприятия. 2. Готовность к Строительству – Экономьте Время и Ресурсы: ☒ Отличный подъезд с покрытием из асфальтной крошки. Круглогодичный доступ тяжелой техники и фур уже обеспечен. Никаких проблем с выездом в распутицу. ☒ Технические условия на электричество 150 кВт ОПЛАЧЕНЫ. Ключевой и затратный этап подключения позади. ☒ Газопровод на границе участка. Минимальные затраты и сроки на подвод газа к вашему объекту. Энергоэффективность и снижение издержек – с первого дня. 3. **Масштаб и Перспективы: ☒ 150 соток – это пространство для амбиций! Постройте современный производственный комплекс с цехами, складами логистики, административным корпусом, зоной для сотрудников – все на одной территории. ☒ Разрешенное использование «для размещения производственных и административных зданий»	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7460429243?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						открывает широкие возможности: от крупного завода или фабрики до дистрибуционного центра, офисного парка или технопарка. Это не просто участок земли. Это готовый фундамент для вашего успешного предприятия: Сократите сроки запуска проекта благодаря готовым коммуникациям и инфраструктуре. Минимизируйте капитальные затраты (оплаченные ТУ на электричество, газ на границе, подъездные пути). Повысьте эффективность логистики и снизите транспортные расходы. Получите конкурентное преимущество благодаря уникальному расположению. Не упустите шанс закрепиться на выгоднейшей позиции! Этот участок – редкий шанс для стратегического развития вашего бизнеса. Звоните прямо сейчас, чтобы: ☒ Задать все вопросы. ☒ Организовать оперативный просмотр участка. ☒ Обсудить условия приобретения вашего будущего промышленного хаба.	
9	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск- Жуково и Москва- Минск	217 741	108 850 000	499,91	22.08.2025	Предлагается на продажу земельный участок: Площадь: 21,77 га, кадастровый номер: 67:18:0030101:1783, адрес: Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для производственной деятельности, складов и транспорта. Предварительно согласован съезд с автодороги Смоленск-Жуково. Электричество и газ проходят по границе участка или рядом (по возможности подключения не узнавали)! Стоимость 1 га=5 млн рублей (при покупке всего участка)!	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Стоимость 1 га=8 млн рублей (если делим и формируем участок под Вас)! Звоните, отвечу на все интересующие Вас вопросы и организую оперативный показ!!! Агентство недвижимости "Проспект" — это успешная работа на рынке недвижимости России с 2006 года, профессиональный и индивидуальный подход к каждому клиенту.	
	Минимальное значение выборки			100,00			
	Среднее значение выборки			1 099,60			
	Максимальное значение выборки			3 013,86			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Смоленской области под придорожный сервис составил от 100,00 до 3 013,86 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 099,60 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №6, №8, №9.

Таблица 9.9 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Котлубанского сельского поселения	20 000	2 100 000	105,00	28.08.2025	Участки СХ-3 от 2 до 10 Га вдоль трассы Р-22 "Каспий", собственник. Описание: Продаются земельные участки сельхозназначения (СХ-3) в Котлубанском сельском поселении, Городищенский район, вдоль трассы Р-22 "Каспий" по направлению в Волгоград, 929 км. В наличии площади: 2 Га (кадастровый номер: 34:03:050002:1231) 4 Га 6 Га 8 Га 10 Га Преимущества: Участки вдоль федеральной трассы.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA_AAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						Подходит под фермерство, агробизнес, теплицы, склады, логистику и др. Отличная транспортная доступность Собственность, документы готовы к сделке.	
2	Волгоградская область, Городищенский р-н, п. Котлубань, в границах ТОО "Котлубань" в 2.0 км южнее п. Котлубань	41 696	9 000 000	215,85	03.08.2025	Продается земельный участок в поселке Котлубань, Волгоградская область Земля с отличными возможностями, подходящая как для строительства овощехранилища, так и для других видов коммерческой деятельности. Преимущества участка: — Возможность подключения к электросети с достаточной мощностью для многих бизнес-инициатив — Удобный подъезд с трассы Р-22 — Железнодорожный тупик всего в 100 метрах Разрешения и возможности: — Разрешение на размещение овощехранилища — Возможность изменения назначения участка под иные виды деятельности Гибкие условия приобретения: — Возможность расширения участка — Предусмотрены различные варианты оплаты Кадастровый номер: 34:03:050002:1208 Продажа от собственника, без посредников Если не смогу ответить на звонок сразу, пожалуйста, отправьте сообщение через Авито — я обязательно свяжусь с вами в ближайшее время.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_3973299996
3	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Каменского сельского поселения	250 000	1 500 000	6,00	12.08.2025	Продам земельный участок 25 га земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Хороший вариант для тех кто хочет заниматься откормом или разводить крупный или мелкий рогатый скот, есть прилегающая территория приблизительно 650 га, есть вариант провести электричество. Один собственник. Реальному покупателю торг. Кадастровый номер 34:03:140202:763	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_7565836542?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbnRyYXN0b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-	76 900	25 000 000	325,10	15.08.2025	Продается земельный участок площадью 7,69 га расположенный по адресу:	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	22 Каспий, 934-й километр					Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Грачевского сельского поселения, универсальный участок подходит, как для коммерческого использования (размещение вдоль трассы Р-22 "КАСПИЙ" торговых павильонов и торговых мест), так и для дачного строительства, тепличного хозяйства. Каких-либо построек на участке нет. Ограничений прав собственности отсутствуют. Участок правильной формы. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 7,69 га, ровный рельеф. Р.С. Есть возможность рассмотреть дробление участка. Асфальтированная дорога примыкает к участку. КОММУНИКАЦИИ: все коммуникации доступны при конкретном рассмотрении. ЛОКАЦИЯ: Участок располагается вдоль трассы Р-22 "КАСПИЙ" (трасса Волгоград - Москва) на удалении до 30 км. от границы города Волгограда. Все документы готовы к максимально быстрой сделке. Звоните, записывайтесь на просмотр! Юридическое сопровождение сделки "под ключ" - 100% безопасность - опыт 26 лет! Хотите купить этот объект, но не продана Ваша - ЗВОНИТЕ !!! Арт. 110467297	uchastki/uchastok_769_ga_snt_dnp_7499253407?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
5	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Котлубань	124 511	11 000 000	88,35	03.08.2025	Продается земельный участок в поселке Котлубань, Волгоградская область Продается земельный участок с удобным расположением и возможностью подключения к ключевым коммуникациям. Идеальное место для размещения овощехранилища или другого коммерческого объекта. Преимущества участка: — Подключение к электросети до 250 кВт — Удобный подъезд с трассы Р-22 — Железнодорожный тупик всего в 500 метрах Разрешения и перспективы: — Разрешение на строительство овощехранилища — Возможность изменения назначения участка под	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3972953199?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						другие виды деятельности Условия покупки: — Возможность приобрести участок как целиком, так и частично Кадастровый номер: 34:03:050002:442 Прямая продажа от собственника, без посредников. Если не смогу ответить на звонок сразу, пожалуйста, отправьте сообщение через Авито — я обязательно свяжусь с вами в ближайшее время.	
6	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, ул. 2 км юго-западнее р.п. Ерзовка	34 100	7 500 000	219,94	30.08.2025	Продается земельный участок по адресу: Ерзовское городское поселение, Городищенский район. Площадь участка: 341 сотка. Отдаленность от города Волгоград — 3 км, отличная транспортная развязка, автотрасса (Р-228) Волгоград-Сызрань, 3-я Продольная, улица Шурухина, Латошинская. Удобный подъезд. Участок расположен вдоль трассы, от полотна — 320 метров, между продуктовым рынком (Волгоградская казачья ярмарка) и гостиницей Дон-Кихот. Участок ровный, с трех сторон огражден лесополосой, земля — чернозём, вдоль участка, на расстоянии 300 метров проходят трубы водопровода, есть разрешение на подключение. Недалеко от участка есть водоем — Городищенский канал. Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства, есть возможность перевести разрешенное использование земли для садоводства и огородничества, в собственности с 2008 года. Строим дома под ключ! Индивидуальные проекты и готовые решения. Сдаем в срок, официальная гарантия до 10 лет. Поможем с подбором участка и оформлением документов. Объект №872434	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_341_ga_snt_dnp_4468897720?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, с/п Орловское	169 625	11 000 000	64,85	12.08.2025	Продаю 2 смежных земельных участка (34:03:120003:1583 и 34:03:120003:1584) В СОБСТВЕННОСТИ, сельскохозяйственного назначения	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_16

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						общая площадь 16,96 Га Участки расположены вдоль асфальтированной дороги. На участке собственная подстанция 250 кВт	96_ga_snt_dnp_2165049775?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj E7fTx01WUfAAAA
8	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	45 747	5 000 000	109,30	17.03.2025	Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685, (4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса. на федеральной трассе Саратов -Волгоград (рядом с новым мостом). стоимость 1 гектар 5 миллион рублей. или можно на аренду 100000Р/месяц	АрхивОценщика.рф
	Минимальное значение выборки			6,00			
	Среднее значение выборки			141,80			
	Максимальное значение выборки			325,10			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области сельскохозяйственного назначения составил от 6,00 до 325,10 руб./кв.м. Среднее значение составляет 141,80 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №5, №8.

Таблица 9.10 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Брянской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Брянская область, Брянский район, примерно в 1100м на север от дома, расположенного по адресу с. Теменичи, ул. Овражная, д. 14-а	81 500	14 999 999	184,05	14.08.2025	Участок в п. Меркулево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубочино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясоперерабатывающее производство КФХ «Редин Е.В.» 32:02:0370103:186 Возможна сдача в аренду по договоренности.	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj A7fQseF2QfA AAA
2	обл. Брянская, р-н	50 000	9 480 000	189,60	12.08.2025	Срочно предлагается к продаже земельный участок 5	https://www.avito.ru/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64					га.Кадастровый номер 32:03:0970401:71. По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону. Оперативный показ. Рассмотрю Вашу цену	vygonichi/zemelnye_ uchastki/uchastok_5_ ga_snt_dnp_2309397 068?context=H4sIAA AAAAAA_wEfAOD _YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR 5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
3	обл. Брянская, р-н Брянский, с. Отрадное	53 000	30 000 000	566,04	18.05.2025	Продаётся земельный участок 53000 кв.м. 5 Орлик	https://www.avito.ru/ bryansk/zemelnye_uc hastki/uchastok_53_g a_snt_dnp_39835762 92?context=H4sIAA AAAAAA_wEfAOD _YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR 5IjtiOjE7fTx01WUf AAAA
4	Брянская область, Брянский район, Отраденское сельское поселение, Паи Отрадное, МУ СП "Отрадное"	26 500	11 925 000	450,00	26.08.2025	Продаётся участок 265 соток земли, назначение земли сельскохозяйственного назначения. Рядом идёт застройка частных домов Кадастровый номер: 32:02:0320108:1825 Реальному покупателю Торг (50 000 р за сотку, но торг есть) Остались вопросы звоните	https://www.avito.ru/ bryansk/zemelnye_uc hastki/uchastok_265_ ga_snt_dnp_7514157 560?context=H4sIAA AAAAAA_wEfAOD _YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR 5IjtiOjE7fTx01WUf AAAA
5	Брянская обл, р-н Жуковский, в районе с.Белоголовль	7 800	4 000 000	512,82	25.08.2025	Продам участок на берегу большого озера. Живописное место, коммуникации рядом, первая береговая линия. Можно разделить на два участка. 32:080270203:12	https://www.avito.ru/ zhukovka/zemelnye_ uchastki/uchastok_78 _sot_snt_dnp_73043 47935?context=H4sI AAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEz OiJsb2NhbFBYaW9y aXR5IjtiOjE7fTx01

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
							WUfAAAA
6	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14	42 000	9 500 000	226,19	20.08.2025	Земельный участок 42000 кв.м. Категория сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер 32:02:320108:329	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4sIAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	Брянская область, р-н Брянский, непереданные условные доли СПК Агрофирмы "Культура", расположенный на юго- запад от н.п. Верный путь	9 854	1 500 000	152,22	18.08.2025	Ровный участок прямоугольной формы, открытая местность, экологически чистый район, замечательная природа, не далеко от города, подъезд к участку от п. Толмачево, д. Антоновка и объездной дороги как показано на схеме. Перспективное расположение в доль будущей дороги от ул.Щукина к новому аэропорту. Точное расположение и все данные можно посмотреть на публичной кадастровой карте по номеру 32:02:0300103:224 В собственности. Торг уместен.	https://www.avito.ru/suponevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_snt_dnp_763416861?context=H4sIAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
8	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Есенина	25 473	3 000 000	117,77	05.08.2025	Продаётся земельный участок с/х назначения 2,5 га. Участок расположен в п. Локоть.	https://www.avito.ru/okot/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_3909915609?context=H4sIAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
	Минимальное значение выборки			117,77			
	Среднее значение выборки			299,84			
	Максимальное значение выборки			566,04			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Брянской области сельскохозяйственного назначения составил от 117,77 до 566,04 руб./кв.м. Среднее значение составляет 299,84 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок

на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №2, №6.

Таблица 9.11 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Азовском районе Ростовской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Задонское сельское поселение	46 500	6 900 000	148,39	31.08.2025	!! Продаётся земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Эльбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 3,5млн.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Азовский, ЗАО "Батайское"	10 465	4 000 000	382,23	24.08.2025	Продаётся земельный участок. Хороший участок, расположенный вне населенного пункта. асфальтированный подъезд к участку, ровный. Свет, газ, вода. Интересующие вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_7524080606?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н	115 912	38 160 000	329,22	07.08.2025	Продается земельный участок, площадь 11,6 Га. Находится вблизи трассы М4, удобный асфальтированный съезд. Граничит с развязкой, что обеспечивает выезд в сторону Москвы и Краснодара. Коммуникации (свет, газ) по меже. Участок хорошо подойдет под склады, офисы и производственные помещения.	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_7556049163?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
4	Ростовская область, р-н	15 805	12 950 000	819,36	22.08.2025	Арт. 59566486	https://www.avito.ru/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	Азовский, х. Новоалександровка, 2,5 км на северо-восток от СХА "им.ХХ Партсъезда", поле 12					Продается земельный участок в Азовском районе, х. Новоалександровка. Категория сельхозназначения с возможностью перевода в ИЖС и производство. Участок правильной прямоугольной формы, размеры 261м на 60м, площадь 15805 м2 +/- 1100 м2. Отличный вариант под инвестиции, строительство. Территория вокруг активно развивается и застраивается. Все дополнительные вопросы можете задать по телефону.	kuleshovka/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_3727240535?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAAA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, 1000 м на север от х. Мечетка, СХА(к) "Рассвет", поле 58	75 000	2 000 000	26,67	22.08.2025	Торг!!!Продается земельный участок сельхоз назначения, площадью 7,5 га, кадастровый номер 61:01:0600026:274. Участок имеет границы, зарегистрирован в установленном порядке в ЕГРН. Не доли! Продается от единоличного собственника.	https://www.avito.ru/kanelovskaya/zemeln_uchastki/uchastok_75_ga_snt_dnp_4572571832?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAAA
6	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392,00	27.08.2025	ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЭЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД: -расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова); - имеет свой выход к реке- со всеми вытекающими из этого возможностями; -расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус"- возможность газификации и электрификации; УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнений, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов! Кадастровый номер участка- 61:01:0600020:3585 Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						участка с кадастровой карты.	
7	Ростовская область, р-н Азовский, участок находится примерно в 30 м по направлению на запад от НУП 12/2 (ЗАО "Обильное" поле 70)	213 600	80 000 000	374,53	29.08.2025	Продаётся участок 21.3 га. 4 млн за 1 га. К участку с двух сторон подходит асфальтированная дорога. Напротив участка микрорайон Солнечная долина .500 м остановка электрички. Возможен перевод в другие виды назначения. (ижс, промназначения и т.д.). Идеально подходит под строительство коттеджного посёлка, логистического центра, хранилище холодильники и тд Участок угловой. Точка присоединения электричества 10 м. Точка присоединения газа 100 м. До центра Ростова на Дону 10 км рассмотрю любые варианты. Или меняю на недвижимость.	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_2891505502
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГГС "Эльбезд" (бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2), участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад.	59 023	14 530 000	246,18	45 896	id:4129. ДВА СОСЕДНИХ УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6,7 ГЕКТАРА ВОЗЛЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССЫ М-4 ДОН НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ПРОЙДЕНЫ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ В АДМИНИСТРАЦИИ АЗОВСКОГО РАЙОНА ПО СМЕНЕ НАЗНАЧЕНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОТОРЫЙ ПОПАДАЕТ В ЗОНУ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ РАСПОЛОЖЕНЫ НА УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УЧАСТОК ВХОДИТ В СОСТАВ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПК) С РАЗРЕШЁННЫМИ ВИДАМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ : - склады - хранение автотранспорта - объекты придорожного сервиса - производственная деятельность - недропользование - легкая промышленность - пищевая промышленность - тяжелая промышленность - автомобильная промышленность	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						- строительная промышленность - энергетика ЭТО ЛИШЬ ЧАСТЬ СПИСКА ВСЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА РУКАХ УЧАСТКИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ, ОРЕСТОВ И ПРОЧИХ ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ Так же хочу отметить что есть возможность приобрести еще два соседних участка ближе к трассе с номером 2832 и 2645 назначение земли под АВТОСЕРВИС БОЛЕЕ ПОДРОБНО ПРИ ЛИЧНОМ ОБЩЕНИИ цена не окончательная	
	Минимальное значение выборки			26,67			
	Среднее значение выборки			339,82			
	Максимальное значение выборки			819,36			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Азовском районе Ростовской области сельскохозяйственного назначения составил от 26,67 до 819,36 руб./кв.м. Среднее значение составляет 339,82 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №6, №8.

Таблица 9.12 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Краснодарском крае сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в районе х. Свободного	262 655	30 000 000	114,22	02.09.2025	Продаётся участок 26 Га в районе станица Северская-хутор Свободный. Балка Широкая. Планировалось строительство мини винодельни с объектами туризма. Выкорчеван старый лес, подведено электричество, Установлен трансформатор. Произведено мульчирование леса под дорогу от твёрдой дороги с хутора до холма, где будет расположено хозяйство. Вдоль дороги, через лес планировались домики отдыха (глэмпинг). В Северском районе есть действующая винодельня «Собербаш». Территория имеет защищённое географическое	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uc_hastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2374089318?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YTox OntzOjEzOiJs2NhbF ByaW9yaXR5IjtiOjE7f Tx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
						указание (ЗГУ) долина реки Афипис. Состоит из 3-х участков 1. 6,2 Га (23:26:0107002:2) в собственности 2. 3,2 Га (23:26:0107002:5) в собственности 2. 16,87 Га (23:26:0107002:3) в собственности	
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р- н Северский, в границах ЗАО "Новодмитриевское"	79 769	8 500 000	106,56	30.08.2025	Лучшее предложение, для вас! Отличное место!, земельный участок вдоль трассы Новодмитриевская - Калужская.8га: фасад 300м, слева 250м, справа 265, со стороны поля 300м. Вид разрешенного использования : СХ-Н, можно ставить некапитальные строения, складские , офисные помещения . Сведения из градостроительной деятельности муниципального образования Северского района имеются. На участке имеется электрический столб. Рядом соседи с тепличным комплексом и сад с яблонями . КН: 23:26:0901000:1092 Спешите приобрести шикарнейший участок вдоль трассы ☀ ☀ ☀ Таких предложений у нас в районе нет .	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_3361639278?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAA
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р- н Северский, ЗАО"Новодмитриевское", участок № 75.	28 300	20 000 000	706,71	30.08.2025	Продам з/у возле реки. Под личное подсобное хозяйство (теплицу), коттеджный посёлок, базу отдыха. Река по границе участка, свет и газ по меже. Возможен перевод в ИЖС. Кадастровый номер 23:26:0903001:54.	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_7533564582?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAA
4	Местоположение установлено относительно ориентира,	10 800	1 700 000	157,41	18.08.2025	Продаю земельный участок сельхозназначения 1га - ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ!!!На участке можно строить жилые и коммерческие помещения.	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_36222642

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский р-н, в границах СПК "Нива"					Находится на первой линии от трассы между ст. Северской и пос. Ильским. КООРДИНАТЫ УЧАСТКА: 44.848692 38.626059 Участок разделён на две части и размежеван, при необходимости можно объединить. КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 23:26:0101000:1621 23:26:0101000:1622	82?context=H4sIAAA AAAAA_wEfAOD_Y ToxOntzOjEzOiJsb2N hbFBYaW9yaXR5IjtiO jE7fTx01WUfAAAA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р- н Северский, в границах ТОО «Предгорье Кавказа»	25 532	2 500 000	97,92	27.08.2025	Продам участок общей S=24534 кв.м. Земля Сельхоз назначения. Рядом с Краснодаром- 25 км от города. Возможен обмен на жилье в Краснодаре.Рядом расположен еще один участок по той же цене.	https://www.avito.ru/smolenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_810238977?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р- н. Северский	32 135	3 500 000	108,92	15.08.2025	Срочно!3.2 га В собственности! Вдоль федеральной трассы Краснодар-Новороссийск между ст.Северской и п.Ильским по правой стороне в сторону Новороссийска перед посёлком Ильским. Собственник!!! Возможен обмен на Авто!	https://www.avito.ru/ilskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_629866004?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	32 011	5 000 000	156,20	27.08.2025	Продается земельный участок сельхоз назначения 3,2 га возле ст.Северная 5000000 рублей, рядом асфальт. дорога, заправочная станция Роснефть, По Новороссийской. трассе (отгорожен лесополосой), Свет по границе участка. рядом кафе, АЗС, удобный подъезд к участку. кадастровый номер 23:26:0101000:778	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1375670826?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbF

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"						ByaW9yaXR5IjtiOjE7f Tx01WUfAAAA
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	128 235	20 000 000	155,96	21.08.2025	Продаются ДВА СМЕЖНЫХ земельных участка сельскохозяйственного назначения ОБЩЕЙ площадью 12,8 га (9,6га+3,2га) ! Электричество рядом с участком ! Удобный заезд в любое время года ! Фасад вдоль федеральной автодороги Краснодар - Новороссийск ! Граничит с АЗС ! Ровный, на возвышенности Удаленность: Краснодар - 28 км Афипский - 8 км Северская - 3 км Координаты: 44.858626, 38.752374 Кадастровый номер 23:26:0101000:794 23:26:0101000:778 Цена 3А ОБА участка	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_1146242401?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
9	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, СПК "Нива", в районе ст. Северской, секция 81, контур 2	80 644	21 500 000	266,60	14.08.2025	Продается обсолютно ровный, не подтапливаемый земельный участок. Есть подстанция с возможностью подключения(Россети). ВЫХОДИТ НА ТРАССУ А-146 Краснодар - Новороссийск. Фасад 250 метров по трассе, между ст. Северской и пгт. Ильский. С кадастровыми номерами 23:26:0101000:1337, 1340,1686, вместе -8 ГА, звоните все расскажу. Если не дозвонитесь, пишите. ОБМЕН Собственник, земля в собственности!	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791?context=H4sIAAAAAA_AA_wEfAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
10	Местоположение установлено относительно	42 800	20 000 000	467,29	01.09.2025	Отличные подъездные пути, расстояние до Краснодара около 20 км. Земли сельскохозяйственного назначения. 23:26:0201000:365Цена за весь участок.	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_428_ga_s

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст предложения	Источник информации
	ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Краснодарский край, Северский район, в границах АКХ "Аврора". Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р- н. Северский						nt_dnp_2196885956?c ontext=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2NhbfBy aW9yaXR5IjtiOjE7fTx 01WUfAAAA
11	Краснодарский край, Крымский район, с/п Нижнебаканское, в границах бывшего колхоза им. "Советской Армии" (сек. 76, конт.2,3,9, часть конт. 49)	65 170	19 550 000	299,98	21.08.2025	Предлагаем к продаже от собственника два земельных участка из земель населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства. Земельные участки расположены вдоль трассы Крымск- Новороссийск. 1. 23:15:1005000:2278 + 23:15:1005000:1953 общей площадью 166 379 кв.м. – цена: 50 500 000 р. 2. 23:15:1005000:2685 общей площадью 65 170 кв.м. – цена: 19 550 000 р.	https://www.avito.ru/kr/ymysk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141?context=H4sIAAAAAA...AA_wEfAOD_YToxO...ntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
12	Краснодарский край, р- н Крыловский	93 102	20 000 000	214,82	02.09.2025	Продаётся земельный участок сельхозназначения с кадастровым номером 23:14:0511000:2052. Общая площадь 9.3 га. Участок находится вдоль трассы М-4 Дон. Вдоль участка проходит газовая труба высокого давления. Рядом строится завод по переработке молочной продукции. Есть возможность проведения к участку всех необходимых коммуникаций. Земельный участок находится в производственной зоне, есть возможность перевести в земли промназначения.	https://www.avito.ru/o/kyabrskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_931_ga_snt_dnp_7396502476?context=H4sIAA...AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
	Минимальное значение выборки			97,92			
	Среднее значение выборки			237,72			
	Максимальное значение выборки			706,71			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Краснодарском крае сельскохозяйственного назначения составил от 97,92 до 706,71 руб./кв.м. Среднее значение составляет 237,72 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №9, 11, №12.

9.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

В соответствии с пп. «г» п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) 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;

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

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены **земельных участков** влияют следующие ценообразующие факторы:

1) Торг. Как правило, объекты предлагаются в аренду по завышенной цене, с учетом последующего торга между арендатором и арендодателем. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального арендатора и арендодателя и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.²⁸

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Также, интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений

стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности, продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

Интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,30
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,89	1,00

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

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,13	1,28
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,88	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,90	1,00

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости за 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др.

Интервал значений может применяться на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний

Новгород, 2025 г.:

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,90
Зоны автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,67	0,63	0,70
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89	0,92
Зоны автомагистралей	0,76	0,74	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75	0,80
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,69

4) Категория земель. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристик, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице».

5) Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.²⁹

> statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-uchastka-na-01-07-2025-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых (или пригодных к использованию) и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

²⁹ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-uchastka-na-01-07-2025-goda>

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам (итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций ; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,25	0,59	0,41
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,49	0,33
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,21	0,35	0,28
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских , предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей , и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,39	0,79	0,58
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров , за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	0,32	0,55	0,43

6) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта аренды стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади помещения стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Интервал значений может составлять, согласно Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74		
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
	>10		0,59	0,72	0,87	1,00

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

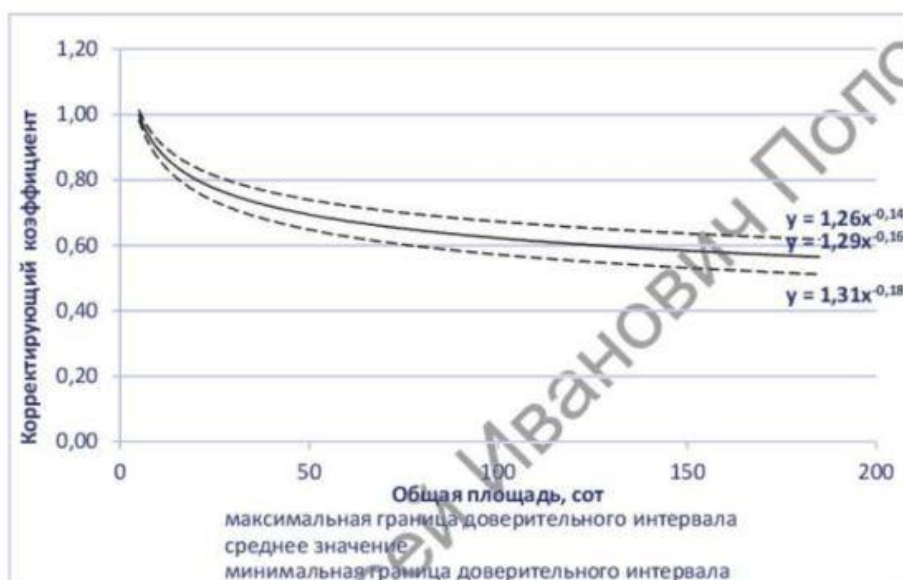


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Земельные участки по всем сегментам⁵

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

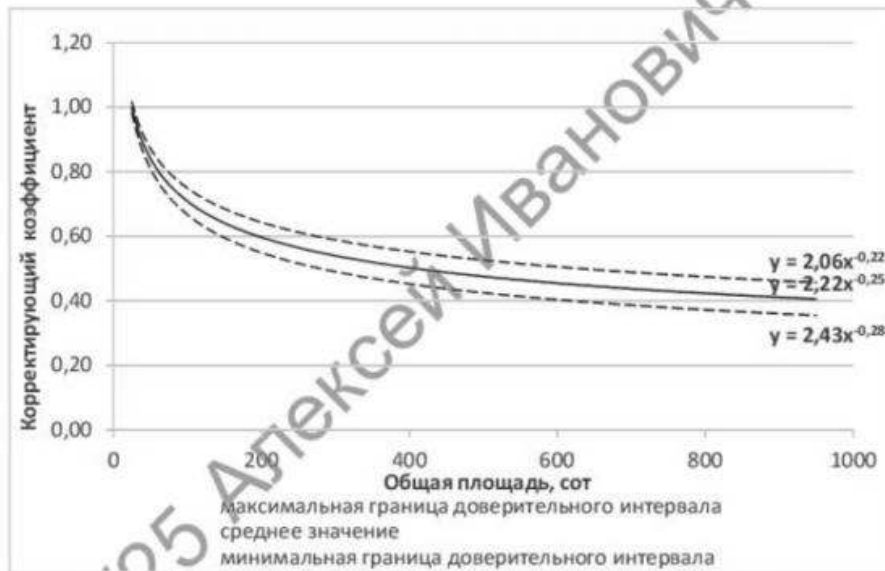


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

7) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Наличие или отсутствие подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость земельных участков. Участки, не имеющие подъездных путей, как правило, предлагаются на продажу дешевле, чем участки с хорошими подъездными путями с твердым покрытием.

Интервал значений может быть принят на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

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

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

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 282. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 283. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,95	1,00

8) Наличие улучшений

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

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³⁰

30 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,93

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

9) Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³¹

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

10) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>), корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемый (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (исследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

11) Красная линия земельных участков. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, располагающиеся внутриквартально, предлагаются на рынке дешевле, чем те, которые располагаются на красной линии.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации

Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³²

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	1,03	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,95	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	0,92

Внешние факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промисудстрии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

Определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

³² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что отдельные сегменты финансовых, сырьевых, недвижимости и др. рынков в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов. Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, можно проследить закономерность, что цены на недвижимость претерпели изменения в сторону уменьшения, именно в этой сфере финансовый кризис сыграл как для России, так и для Республики Татарстан, Волгоградской, Воронежской, Смоленской, Брянской, Ростовской областей, Краснодарского края, положительную роль, избавив рынок недвижимости от искусственного увеличения стоимости объектов и непрерывного роста цен в данной сфере. Вместе с тем снижение реальных доходов населения и другие отрицательные факторы привели к стагнации рынка коммерческой недвижимости.

В качестве ценообразующих факторов для объектов выявлены следующие ценообразующие факторы:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- скидки к ценам предложений (возможность торга со стороны покупателя);
- местоположение;
- физические характеристики.

Сроки ликвидности применялись на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³³

statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

Ассоциация
развития рынка недвижимости

Статриелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Статриелт выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

33 <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного

из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа НЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объектов, окружение, их правовой режим, физические характеристики, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под жилую застройку для объектов оценки №1-11, 21, с/х назначения для объектов №13-20, 25-28, под придорожный сервис (коммерческую застройку) для объектов №12, 23, 24, под индустриальную застройку для объекта №22.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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

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

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

Как правило, при оценке *рыночной стоимости земельных участков* используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

11.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объектов оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Объектами оценки являются свободные земельные участки, сведениями о потенциальной застройке земельных участков Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем капитализации земельной ренты.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
 - расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
 - прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
 - расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельных участков путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объектов оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа

ожидания выгоды, на котором он основывается.

11.2.3 Затратный подход: обоснование использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним,

объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качества единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектами оценки;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: с учетом типичного срока экспозиции.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №1-4, 7-11, 21

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774	44 930 000	902,68	26.08.2025	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	400 000	500 000 000	1 250,00	25.08.2025	Продается земельный участок общей площадью 40 га в престижной локации близ села Тетеево на первой линии Волги с уже размежеванными участками, электричеством и газом. Это ваш шанс стать владельцем элитного проекта для жизни и отдыха состоятельных татарстанцев. - Участок находится на ПЕРВОЙ линии реки Волга с выделенной землей под организацию собственного причала и пляжа. Ваша зона летнего отдыха прямо за забором - Поселок закрытого типа с въездом через единственную дорогу с охраной. Посторонние не проникнут, ваше спокойствие и безопасность под надежной защитой. - Участок уже оснащен газом и электричеством. Не нужно ждать лет и тратить силы на подключение — можно сразу приступить к строительству. - На территории уже построено несколько домов, проложена центральная дорога. Вы не покупаете «кота в мешке» в чистом поле, а инвестируете в готовый, формирующийся поселок. - Всего 45 км от Казани по отличной дороге — превосходная логистика как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха. Цена максимально снижена для быстрой сделки. Стоимость одной сотки ниже среднерыночной по данному направлению! Это идеальное время для выгодного вложения.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Участки полностью размежеваны и предназначены под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).	
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождественно	44 309	39 810 000	898,46	23.08.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	АрхивОценщика.рф

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №5-6

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 290	4 500 000	3 488,37	30.07.2025	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 12.9 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:356, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot._izhs_7472405409?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmF1Y29yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAAA
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 335	4 200 000	3 146,07	30.07.2025	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 13.35 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:355, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot._izhs_7472836236?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOn

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						мечты. Участок ИЖС,	tzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAAAA
3	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, город Казань, улица Диляры Тумашевой, земельный участок 23	976	3 600 000	3 688,52	17.08.2025	Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9,76 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:353, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_2055966051

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах объекта оценки №12

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Елабужский, сельское поселение Бехтеревское, территория Автодорога М-7 Москва- Владимир- Нижний Новгород-Казань-Уфа, километр 1023-й, земельный участок 1	59 537	72 000 000	1 209,33	28.08.2025	Продаю Земельный участок промышленного назначения 6ГА с готовой проектной документацией. Прилегает к трассе М7, в 6км от ОЭЗ АЛАБУГА. Участок имеет один въезд, максимальное удобство для транзитных машин. Расположение от развязок указано на схеме в объявлении. Подходит для размещения промышленных объектов, объекта придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг. Коммуникации: - газопровод - водопровод - 6-10 КВт - опτικο-волоконная связь	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3324239396
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация,	7 000	15 000 000	2 142,86	26.08.2025	Участок на первой линии Федеральной трассы М7, рядом с ОЭЗ Алабуга. 1023км справа. В собственности. Назначение: Под АЗС.	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376						AAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjE zOiJsb2NhbfByaW 9yaXR5IjtiOjE7fTx 01WUfAAAA
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247	5 905	11 500 000	1947,50	17.04.2024	Арт. 62202578 ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ земельный участок промышленного назначения общей площадью 59,1 сот. (5905 кв.м.), с кадастровым номером № 16:18:110501: 247.Расположение участка: РТ, Елабужский р-н, перекресток Казань-Набережные Челны-Менделеевск (справа по ходу движения на Москву). Участок ровный, имеется бетонное покрытие. Это хорошо видно на фото.Отлично подойдет под разные виды бизнеса, связанные с транспортом, а также для размещения объектов придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг.Возможно строительство ГАЗОВОЙ ЗАПРАВКИ (метан), рядом магистраль среднего давления.Есть перспектива увеличения площади - наличие свободных земель соседнего участка.По соседству с участком расположена АЗС "Лукойл". Есть документы согласования заезда-выезда с АЗС.ЗВОНИТЕ, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре участка!	АрхивОценщика.р ф

Таблица 12.4 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №13-20

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан,	191 982	57 600 000	300,03	28.08.2025	Продаю 2 смежных земельных участка на первой линии автомобильной дороги Казань—Лаишево общей площадью 19.2 гектар.	https://www.avito.r u/laishevo/zemelny e_uchastki/uchastok _192_ga_snt_dnp_3 734558516?context =H4sIAAAAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение						A_wEfAOD_YTox OntzOjEzOiJsb2Nh bFBYaW9yaXR5Ijti OjA7fQseF2QfAA AA
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	125 954	44 000 000	349,33	18.08.2025	Авито не показывает сообщения пожалуйста звоните  Продаются три земельных участка общей площадью 12.6 га! Сельскохозяйственного назначения. 20 мин от города. ♀ Месторасположение: Участки расположены в живописном месте в с КИРБИ Лаишевского района, рядом с ОЗЕРОМ, что делает их идеальными для строительства загородных домов или кемпинга. Рядом река МЕША.  Инфраструктура: рядом находятся школа, детский сад, дом культуры и магазины.  КАД номера: * 16:24:110302:302 * 16:24:110302:1388 * 16:24:110302:1386 ⚡ Коммуникации: На двух участках имеется электричество мощностью по 15 кВт.  Перевод в ИЖС: Есть возможность перевести участки в категорию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и промзона. Не упустите шанс приобрести землю в прекрасном месте! Для получения дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами. Спешите, такие предложения не задерживаются!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_7550201421?context=H4sIAAAAAAAAAA A_wEfAOD_YTox OntzOjEzOiJsb2Nh bFBYaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	20 000 000	446,53	18.08.2025	Земля сельскохозяйственная назначения	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAAAAAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
							A_wEfAOD_YTox OntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA
4	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	52 800	19 627 000	371,72	01.07.2025	Кадастровый номер 16:24:070801:1683	https://www.avito.r u/kazan/zemelnye_ uchastki/uchastok_ 528_ga_snt_dnp_46 43470708?context= H4sIAAAAAAAAAA _wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, тер в границах землепользования ООО "Бимское".	67 900	50 000 000	736,38	11.08.2025	Объект №109076 Место под Коттеджный поселок. ТОРГ! Отличное месторасположение! ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ. ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку. Асфальт до дороги. Один взрослый собственник-физическое лицо. Без долей. Без обременений. Участок в собственности. Участок ровный. Место живописное! Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание) 2. Жилые дома 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в	https://www.avito.r u/kazan/zemelnye_ uchastki/uchastok_ 679_ga_snt_dnp_45 21665257?context= H4sIAAAAAAAAAA _wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения, 5. Водные объекты - в том числе пруды, 6. Некапитальные строения 7. Нестационарные торговые объекты Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6 Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции. Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи. Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной. Добавьте в избранное , чтобы не потерять участок мечты • Юридическое сопровождение и гарантия чистоты сделки • Электронная регистрация без очередей и визитов в МФЦ • Поможем с проектом и строительством дома — от фундамента до ключа • Без скрытых комиссий — вся стоимость прозрачна ☎ Звоните с 8:00 до 20:00 или пишите — ответим быстро Цена актуальна на момент публикации. Объявление носит информационный характер.	

Таблица 12.5 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №22

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, на 960-ом	359 984	144 000 000	400,02	20.08.2025	Арт. 105061004 Продаётся земельный участок площадью 35,9 га,	https://www.avito.ru/volgogradskaya_o

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	км. федеральной дороги М-6 "Москва-Волгоград"					расположенный на 960 км федеральной дороги М-6 Москва — Волгоград. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Виды разрешённого использования: для строительства. Кадастровый номер: 34:03:130006:2.	blast_gorodische/ze melye_uchastki/uc hastok_359_ga_pro mnaznacheniya_73 95998451?context= H4sIAAAAAAAAAA _wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA
2	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	100 000	25 000 000	250,00	27.08.2025	Продается земельный участок промназначения площадью 10 Га, расположенный с правой стороны трассы Волгоград-Москва в 270м от АЗС Газпром. Удобная развязка в Сторону Ростова-на-Дону, Астрахани, Саратова, Казахстана: от 3й продольной Волгограда 9 км, до новой развязки, связывающей с трассой на Ростов-на-Дону 6км. Участок ровный, межевание проведено, ГПЗУ от 26.06.2025г. Категория земель- Земли населенных пунктов ВРИ - Склады, Хранение и ремонт автотранспорта, Промышленность Легкая, Фармацевтическая, Строительная, Научная, УРВИ - Заправка транспортных средств, магазины, связь. Документы к сделке готовы. Код пользователя: 162980 Номер в базе: 9087566	https://www.avito.r u/volgogradskaya_o blast_gorodische/ze melye_uchastki/uc hastok_10_ga_pro mnaznacheniya_75 05912596?context= H4sIAAAAAAAAAA _wEfAOD_YToxO ntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA
3	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения	18 970	9 500 000	500,79	26.08.2025	Продаю земельный участок промназначения, площадь 1,897 Га расположенный вдоль трассы Р-22 Каспий, 300 м от поста ГИБДД, по направлению вк Волгограду. Получены техусловия на электроснабжение 150 кВт. Кадастровый номер участка 34:03:110002:283 Виды разрешенного использования: для строительства многофункционального комплекса	https://www.avito.r u/volgograd/zemeln ye_uchastki/uchasto k_19_ga_promnazn acheniya_75645546 59?context=H4sIA AAAAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjE zOiJsb2NhbFByaW

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
							9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

Таблица 12.6 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №23

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 500 м /лево/ автомагистрали М - 4 "Дон - 1"	95 999	95 999 000	1 000,00	18.08.2025	Продается земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский р-н, 485 км + 300 м лево автодороги М-4 "Дон-1". Кадастровый номер 36:25:6945016:279. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Площадь участка 9,6 Га. Разрешённое использование: для строительства автомобильного технического сервиса. Земельный участок примыкает к автодороге М-4 Дон	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_promnaznacheniya_7440950929?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Воронежская область, р-н. Рамонский	8 000	12 000 000	1 500,00	19.08.2025	Земельный участок площадью 80 соток расположен по адресу: Дорожная улица, посёлок Петровское, Рамонский район, Воронежская область. Категория земель — промышленного назначения, вид разрешённого использования — строительство автозаправочного комплекса. Участок представляет собой перспективную площадку для развития бизнеса благодаря удачному расположению вблизи транспортных магистралей и высокой проходимости. Площадь позволяет разместить не только АЗС, но и сопутствующую инфраструктуру — магазин, кафе, сервисную зону. Коммуникации доступны для подключения, что ускоряет процесс ввода объекта в эксплуатацию. Участок имеет ровный рельеф, подходит для быстрого начала строительных работ. (площадь по	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_7468326216?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						фасаду 78 метров, в глубину 115 и 122 метра) Дополнительное преимущество — возможность расширения территории за счёт приобретения смежного участка. Местоположение обеспечивает стабильный трафик потенциальных клиентов: рядом проходят региональные дороги, соединяющие населённые пункты области. Рамонский район активно развивается, что повышает инвестиционную привлекательность объекта. Участок подходит как для крупных сетевых операторов, так и для частных инвесторов, планирующих запуск прибыльного бизнеса с минимальными логистическими издержками. Все необходимые разрешительные документы могут быть оформлены в установленном порядке. Объект продаётся по конкурентной цене с учётом его потенциала и локации. Код пользователя: 73537 Номер в базе: 9050772	
3	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	9 368	20 000 000	2 134,93	31.08.2025	продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж, в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к НСТ РАДАР, участок промназначения под строительство Автотехсервиса, придорожного комплекса, склада, производства, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка, электричество идет по столбам вдоль участка, по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором, съезд с трассы есть! град план есть! торг возможен!	https://voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Таблица 12.7 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №24

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Ковалевка	15 000	12 000 000	800,00	14.08.2025	Представляем уникальное предложение – земельный участок 150 соток (1,5 Га) с разрешенным использованием «для размещения производственных и административных зданий» в стратегической локации у развязки трассы Р-120. Почему этот участок – беспроигрышное решение для вашего бизнеса? 1. Идеальная Локация – Логистика Превыше Всего: ☒ Непосредственная близость к развязке трассы Р120– мгновенный доступ к региональным и федеральным транспортным артериям. Ваша продукция и персонал – всегда в движении, без потерь времени в пробках. ☒ Видимость и престиж. Размещение у крупной трассы – это статус и мощная реклама вашего предприятия. 2. Готовность к Строительству – Экономьте Время и Ресурсы: ☒ Отличный подъезд с покрытием из асфальтной крошки. Круглогодичный доступ тяжелой техники и фур уже обеспечен. Никаких проблем с выездом в распутицу. ☒ Технические условия на электричество 150 кВт ОПЛАЧЕНЫ. Ключевой и затратный этап подключения позади. ☒ Газопровод на границе участка. Минимальные затраты и сроки на подвод газа к вашему объекту. Энергоэффективность и снижение издержек – с первого дня. 3. **Масштаб и Перспективы: ☒ 150 соток – это пространство для амбиций! Постройте современный производственный комплекс с цехами, складами логистики, административным корпусом, зоной для сотрудников – все на одной территории. ☒ Разрешенное использование «для размещения	https://www.avito.ru/smolsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7460429243?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						производственных и административных зданий» открывает широкие возможности: от крупного завода или фабрики до дистрибуционного центра, офисного парка или технопарка. Это не просто участок земли. Это готовый фундамент для вашего успешного предприятия: Сократите сроки запуска проекта благодаря готовым коммуникациям и инфраструктуре. Минимизируйте капитальные затраты (оплаченные ТУ на электричество, газ на границе, подъездные пути). Повысьте эффективность логистики и снизите транспортные расходы. Получите конкурентное преимущество благодаря уникальному расположению. Не упустите шанс закрепиться на выгоднейшей позиции! Этот участок – редкий шанс для стратегического развития вашего бизнеса. Звоните прямо сейчас, чтобы: ☒ Задать все вопросы. ☒ Организовать оперативный просмотр участка. ☒ Обсудить условия приобретения вашего будущего промышленного хаба.	
2	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск- Жуково и Москва-Минск	217 741	108 850 000	499,91	22.08.2025	Предлагается на продажу земельный участок: Площадь: 21,77 га, кадастровый номер: 67:18:0030101:1783, адрес: Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для производственной деятельности, складов и транспорта. Предварительно согласован съезд с автодороги Смоленск-Жуково.	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Электричество и газ проходят по границе участка или рядом (по возможности подключения не узнавали)! Стоимость 1 га=5 млн рублей (при покупке всего участка)! Стоимость 1 га=8 млн рублей (если делим и формируем участок под Вас)! Звоните, отвечу на все интересующие Вас вопросы и организую оперативный показ!!! Агентство недвижимости "Проспект" — это успешная работа на рынке недвижимости России с 2006 года, профессиональный и индивидуальный подход к каждому клиенту.	
3	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	7 718	15 000 000	1 943,51	25.08.2025	Участок 0,8 га газ канализация 380	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_273633768?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

Таблица 12.8 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №25

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Котлубанского сельского поселения	20 000	2 100 000	105,00	28.08.2025	Участки СХ-3 от 2 до 10 Га вдоль трассы Р-22 "Каспий", собственник. Описание: Продаются земельные участки сельхозназначения (СХ-3) в Котлубанском сельском поселении, Городищенский район, вдоль трассы Р-22 "Каспий" по направлению в Волгоград, 929 км. В наличии площади:	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2Nhb

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						2 Га (кадастровый номер: 34:03:050002:1231) 4 Га 6 Га 8 Га 10 Га Преимущества: Участки вдоль федеральной трассы. Подходит под фермерство, агробизнес, теплицы, склады, логистику и др. Отличная транспортная доступность Собственность, документы готовы к сделке.	FByaW9yaXR5Ijti OjA7fQseF2QfAA AA
2	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Котлубань	124 511	11 000 000	88,35	03.08.2025	Продается земельный участок в поселке Котлубань, Волгоградская область Продается земельный участок с удобным расположением и возможностью подключения к ключевым коммуникациям. Идеальное место для размещения овощехранилища или другого коммерческого объекта. Преимущества участка: — Подключение к электросети до 250 кВт — Удобный подъезд с трассы Р-22 — Железнодорожный тупик всего в 500 метрах Разрешения и перспективы: — Разрешение на строительство овощехранилища — Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности Условия покупки: — Возможность приобрести участок как целиком, так и частично Кадастровый номер: 34:03:050002:442 Прямая продажа от собственника, без посредников. Если не смогу ответить на звонок сразу, пожалуйста, отправьте сообщение через Авито — я обязательно свяжусь с вами в ближайшее время.	<a href="https://www.avito.ru/volgograd/zemeln_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3972953199?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YTo
xOntzOjEzOiJsb2N
hbFBYaW9yaXR5Ij
tiOjE7fTx01WUfA
AAA">https://www.avito.r u/volgograd/zemeln ye_uchastki/uchasto k_1245_ga_snt_dnp _3972953199?conte xt=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YTo xOntzOjEzOiJsb2N hbFBYaW9yaXR5Ij tiOjE7fTx01WUfA AAA
3	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	45 747	5 000 000	109,30	17.03.2025	Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685, (4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса. на федеральной трассе Саратов - Волгоград (рядом с новым мостом). стоимость 1	АрхивОценщика.р ф

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						гектар 5 миллион рублей. или можно на аренду 100000Р/месяц	

Таблица 12.9 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №26

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Брянская область, Брянский район, примерно в 1100м на север от дома, расположенного по адресу с. Теменичи, ул. Овражная, д. 14-а	81 500	14 999 999	184,05	14.08.2025	Участок в п. Меркулево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубочино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясоперерабатывающее производство КФХ «Редин Е.В.» 32:02:0370103:186 Возможна сдача в аренду по договоренности.	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_293401117?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA
2	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	50 000	9 480 000	189,60	12.08.2025	Срочно предлагается к продаже земельный участок 5 га.Кадастровый номер 32:03:0970401:71. По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону. Оперативный показ. Рассмотрю Вашу цену	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA
3	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14	42 000	9 500 000	226,19	20.08.2025	Земельный участок 42000 кв.м. Категория сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер 32:02:320108:329	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxO

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
							ntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5Ijti OjE7fTx01WUfAA AA

Таблица 12.10 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №27

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Задонское сельское поселение	46 500	6 900 000	148,39	31.08.2025	!! Продаётся земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Эльбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 3,5млн.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA
2	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392,00	27.08.2025	ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЭЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД: -расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова); - имеет свой выход к реке- со всеми вытекающими из этого возможностями; -расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус"- возможность газификации и электрификации; УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов! Кадастровый номер участка- 61:01:0600020:3585	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.	
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГГС "Эльбузд" (бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2), участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад.	59 023	14 530 000	246,18	27.08.2025	id:4129. ДВА СОСЕДНИХ УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6,7 ГЕКТАРА ВОЗЛЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССЫ М-4 ДОН НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ПРОЙДЕНЫ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ В АДМИНИСТРАЦИИ АЗОВСКОГО РАЙОНА ПО СМЕНЕ НАЗНАЧЕНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОТОРЫЙ ПОПАДАЕТ В ЗОНУ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ РАСПОЛОЖЕНЫ НА УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УЧАСТОК ВХОДИТ В СОСТАВ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПК) С РАЗРЕШЁННЫМИ ВИДАМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ : - склады - хранение автотранспорта - объекты придорожного сервиса - производственная деятельность - недропользование - легкая промышленность - пищевая промышленность - тяжелая промышленность - автомобильная промышленность - строительная промышленность - энергетика ЭТО ЛИШЬ ЧАСТЬ СПИСКА ВСЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА РУКАХ УЧАСТКИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ , ОРЕСТОВ И ПРОЧИХ ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ Так же хочу отметить что есть возможность приобрести еще два соседних участка ближе к трассе	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						с номером 2832 и 2645 назначение земли под АВТОСЕРВИС БОЛЕЕ ПОДРОБНО ПРИ ЛИЧНОМ ОБЩЕНИИ цена не окончательная	

Таблица 12.11 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №28

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, СПК "Нива", в районе ст. Северской, секция 81, контур 2	80 644	21 500 000	266,60	14.08.2025	Продается абсолютно ровный, не подтапливаемый земельный участок. Есть подстанция с возможностью подключения(Россети). ВЫХОДИТ НА ТРАССУ А-146 Краснодар - Новороссийск. Фасад 250 метров по трассе, между ст. Северской и пгт. Ильский. С кадастровыми номерами 23:26:0101000:1337, 1340,1686, вместе -8 ГА, звоните все расскажу. Если не дозвонитесь, пишите. ОБМЕН Собственник, земля в собственности!	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
2	Краснодарский край, Крымский район, с/п Нижнебаканское, в границах бывшего колхоза им. "Советской Армии" (сек. 76, конт.2,3,9, часть конт. 49)	65 170	19 550 000	299,98	21.08.2025	Предлагаем к продаже от собственника два земельных участка из земель населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства. Земельные участки расположены вдоль трассы Крымск-Новороссийск. 1. 23:15:1005000:2278 + 23:15:1005000:1953 общей площадью 166 379 кв.м. – цена: 50 500 000 р. 2. 23:15:1005000:2685 общей площадью 65 170 кв.м. – цена: 19 550 000 р.	https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAA
3	Краснодарский край, р-н Крыловский	93 102	20 000 000	214,82	02.09.2025	Продаётся земельный участок сельхозназначения с кадастровым номером 23:14:0511000:2052. Общая площадь 9.3 га. Участок находится вдоль трассы М-4 Дон. Вдоль участка проходит газовая труба высокого	https://www.avito.ru/oktyabrskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_931_ga_snt_

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						давления. Рядом строится завод по переработке молочной продукции. Есть возможность проведения к участку всех необходимых коммуникаций. Земельный участок находится в производственной зоне, есть возможность перевести в земли промназначения.	dnп_7396502476?context=H4sIAAA AAAA_wEfAOD_ YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaX R5IjtiOjE7fTx01W UfAAAA

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

3. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%,$$

где **K** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

4. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

5. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости велико, разброс стоимости зачастую может быть существенным. Объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, отсутствуют, в связи с чем значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 30%.

Расчет стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №1-4, 7-11, 21

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под жилую застройку -13,9%.

Дата сделки/предложения. В расчетах принята дата публикации предложения объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт (источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rpnochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>) с помощью индексов изменения рыночных цен во времени.

statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rpnochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) земельных участков

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)



Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов участков и
- от их территориального расположения.

1. По видам участков индексы изменения рыночных цен разделены: по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
Дата	ПРОДАЖА							АРЕНДА	Дата публикации
	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под индустриальное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под "Промышленно-сти, транспорта, связи и иного специального назначения" **	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного или перспективной строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	
01.07.2025	1,09	1,04	1,08	1,05	1,05	1,06	1,07	1,08	12.07.2025
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,03	0,98	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,02	1,04	1,00	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,09	1,00	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98	23.01.2021
01.07.2020	0,96	1,02	0,97	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92	21.07.2020
01.01.2020	1,02	1,04	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,01	1,03	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	22.01.2019
01.07.2018	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00	23.07.2018
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98	23.01.2018
01.07.2017	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	21.07.2017
01.01.2017	0,95	0,98	0,97	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97	20.01.2017
01.07.2016	0,94	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95	21.07.2016
01.01.2016	0,96	0,96	0,94	0,94	0,94	0,92	0,95	0,93	22.01.2016
01.07.2015	1,01	1,03	0,97	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96	15.07.2015
01.01.2015	1,13	1,14	1,08	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02	14.01.2015

* - а также земельных участков других категорий (целевого назначения), предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры.

** - не учитывались дома для постоянного проживания (то есть дома с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием).

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодичные поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий:

Территориальный коэффициент по группам***	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025-01.07.2025
КА	0,99	1,02	0,99	1,00	0,97	1,01
КБ	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
КВ	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
КГ ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий);

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

Кг – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введен с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодиями датами. При этом, внутри полугодия периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодические периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодических индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодические поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодические индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодический индекс на полугодический поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учетом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots, i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \dots, K_n$ – полугодические поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В, Г.

Местоположение всех объектов-аналогов относится к территориальной группе Кв – прочие населенные пункты.

Расчет корректировки:

Таблица 12.12 Расчет корректировки на дату

Наименование	A0	A1	A2	A3
Дата сделки	07.09.2025	26.08.2025	25.08.2025	23.08.2024
Расчет индекса перехода		-	-	=1,05*0,98
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,029
Поправка, %		0,00	0,00	2,90

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.13 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м²	998 456,70	49 774,00	400 000,00	44 309,00
Площадь, сот	9 984,57	497,74	4 000,00	443,09

Наименование	A0	A1	A2	A3
Корректирующий коэффициент		0,83	1,00	0,83
Поправка, %		-17,00	0,00	-17,00

Межевание земельного участка

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 355. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Межевание участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		межевание было проведено	межевание не было проведено
объект оценки	межевание было проведено	1,00	1,15
	межевание не было проведено	0,87	1,00

Объект-аналог №2 размежеван на типичные площади для ИЖС в отличие от объектов оценки и объектов-аналогов. Для данного объекта требуется понижающая корректировка 0,87 или -13%.

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости эталонного объекта для земельных участков №1-4, 7-11, 21 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.14 Расчет стоимости эталонной величины 1 кв.м. для объектов оценки №1-4, 7-11, 21

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
Цена сделки руб.	?	44 930 000	500 000 000	39 810 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	902,68	1 250,00	898,46
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,90	-13,90	-13,90
поправка, руб.		-125,47	-173,75	-124,89
с поправкой на торг, руб.		777,21	1 076,25	773,58
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	773,58
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	773,58
Дата сделки	07.09.2025	26.08.2025	25.08.2025	23.08.2024
поправка, %		0,00	0,00	2,90
поправка, руб.		0,00	0,00	22,43
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	796,01
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	796,01
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	796,01
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		777,21	1 076,25	796,01
Площадь, м ²	998 456,70	49 774,00	400 000,00	44 309,00
Площадь, сот	9 984,57	497,74	4 000,00	443,09
поправка на площадь, коэф.		0,83	1,00	0,83
поправка, %		-17,00	0,00	-17,00
поправка, руб.		-132,13	0,00	-135,32
с поправкой, руб.		645,08	1 076,25	660,69
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		645	1 076	661
Наличие межевания	нет	нет	есть	нет
поправка коэф-т		1,00	0,87	1,00
поправка, %		0,00	-13,00	0,00
поправка, руб.		0,00	-139,91	0,00
с поправкой, руб.		645,1	936,3	660,7
Валовая коррекция, руб.		-257,6	-313,7	-237,8
Абсолютная валовая коррекция, %		30,9	26,9	33,8
Обратная величина валовой коррекции	0,099	0,032	0,037	0,030
Вес при согласовании	1,000	0,326	0,375	0,298
вклад в итоговую стоимость, руб.		210,612	351,161	197,199
Откорректированная стоимость 1 м ² , для эталонного объекта, руб.	759,0			

Для объектов оценки №1-4, 7-11, 21 в зависимости от площади были рассчитаны справедливые стоимости.

Корректировка на площадь между эталонным значением и значением объекта оценки применялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

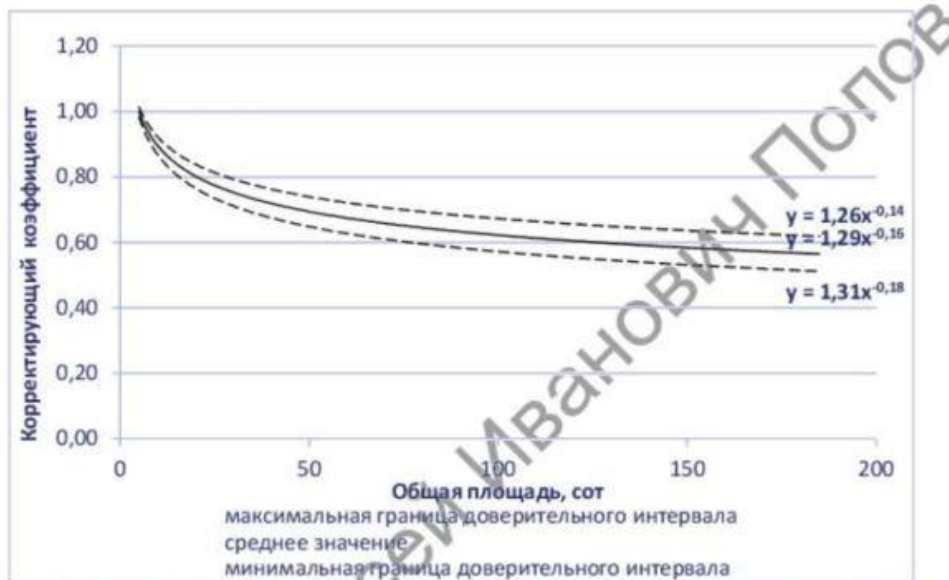


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №5-6

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под жилую застройку -8,7%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы июлем-августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 3 до 9 месяцев³⁴.

> statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

³⁴ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	

Таблица 12.15 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	1 159,50	1 290,00	1 335,00	976,00
Площадь, сот	11,60	12,90	13,35	9,76
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,80
Поправка, %		0,00	0,00	-20,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости эталонного объекта для земельных участков №5-6 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.16 Расчет стоимости эталонной величины 1 кв.м. для объектов оценки №5-6

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, город Казань, улица Дилияры Тумашевой, земельный участок 23
Цена сделки руб.	?	4 500 000	4 200 000	3 600 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	3 488,37	3 146,07	3 688,52
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,7	-8,7	-8,7
поправка, руб.		-303,49	-273,71	-320,90
с поправкой на торг, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Дата сделки	07.09.2025	30.07.2025	30.07.2025	17.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, город Казань, улица Дилияры Тумашевой, земельный участок 23
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Разрешенное использование	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	3 367,62
Площадь, м ²	1 159,50	1 290,00	1 335,00	976,00
Площадь, сот	11,60	12,90	13,35	9,76
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	0,80
поправка, %		0,00	0,00	-20,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-673,52
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	2 694,10
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		3 184,88	2 872,36	2 694,10
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 184,9	2 872,4	2 694,1
Валовая коррекция, руб.		-303,5	-273,7	-994,4
Абсолютная валовая коррекция, %		8,7	8,7	28,7
Обратная величина валовой коррекции	0,265	0,115	0,115	0,035
Вес при согласовании	1,000	0,434	0,434	0,132
вклад в итоговую стоимость, руб.		1382,847	1247,152	354,594
Откорректированная стоимость 1 м ² , для эталонного объекта, руб.	2 984,6			

Для объектов оценки №5-6 в зависимости от площади были рассчитаны справедливые стоимости.

Корректировка на площадь между эталонным значением и значением объекта оценки применялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

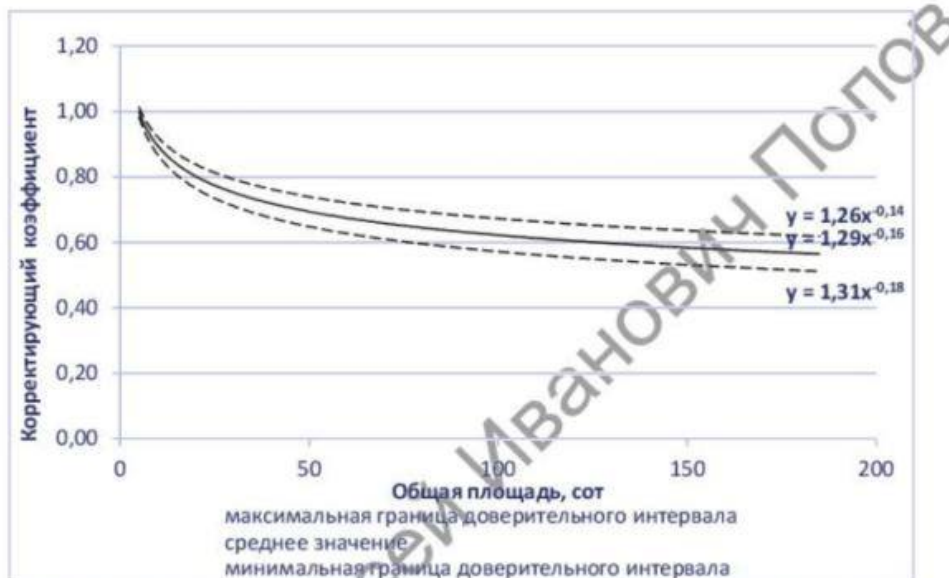


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №12

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³⁵

35 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки территории и престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития инженерной инфраструктуры	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московские области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне нижней границы для земельных участков земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в виду ограниченного количества предложений, соответствующего ВРИ в размере -27%.

Дата сделки/предложения. В расчетах принята дата публикации предложения объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт (источник информации: <https://statirelt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynnochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>) с помощью индексов изменения рыночных цен во времени.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) земельных участков

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)



Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов участков и
- от их территориального расположения.

1. По **видам** участков индексы изменения рыночных цен разделены: по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
Дата	ПРОДАЖА							АРЕНДА	Дата публикации
	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под многоэтажное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленные, транспорт, связи и иного специального назначения" **	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными "домиками"	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	
01.07.2025	1,09	1,04	1,08	1,05	1,05	1,06	1,07	1,08	12.07.2025
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,03	0,98	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,02	1,04	1,00	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,09	1,00	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98	23.01.2021
01.07.2020	0,96	1,02	0,97	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92	21.07.2020
01.01.2020	1,02	1,04	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,01	1,03	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	22.01.2019
01.07.2018	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00	23.07.2018
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98	23.01.2018
01.07.2017	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	21.07.2017
01.01.2017	0,95	0,98	0,97	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97	20.01.2017
01.07.2016	0,94	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95	21.07.2016
01.01.2016	0,96	0,96	0,94	0,94	0,94	0,92	0,95	0,93	22.01.2016
01.07.2015	1,01	1,03	0,97	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96	15.07.2015
01.01.2015	1,13	1,14	1,08	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02	14.01.2015

* - а также земельных участков других категорий (целевого назначения), предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры.

** - не учитывались дома для постоянного проживания (то есть дома с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием).

2. С целью учета **территориального расположения** объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий:

Территориальный коэффициент по группам***	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025-01.07.2025
Ка	0,99	1,02	0,99	1,00	0,97	1,01
Кб	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
Кв	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
Кг ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

Ка – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

Кб – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

Кв – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

Кг – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введен с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накопленный бизнес и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодиевыми датами. При этом, внутри полугодиевого периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодиевые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодиевых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодиевые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодиевые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодиевой индекс на полугодиевой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots, i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \dots, K_n$ – полугодиевые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В, Г.

Местоположение всех объектов-аналогов относится к территориальной группе Кб – прочие населенные пункты.

Расчет корректировки:

Таблица 12.17 Расчет корректировки на дату

Наименование	A0	A1	A2	A3
Дата сделки	07.09.2025	28.08.2025	26.08.2025	17.04.2024
Расчет индекса перехода		-	-	=1,04*1*1,08*1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,1232
Поправка, %		0,00	0,00	12,32

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Значения приняты на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³⁶

36 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых (или пригодных к использованию) и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам (итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций ; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,25	0,59	0,41
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,49	0,33
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,21	0,35	0,28
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских , предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей , и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,39	0,79	0,58
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мопедов , за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	0,32	0,55	0,43

Поскольку объект оценки земельный участок с возможностью перевода под придорожный сервис, корректировка для него принята как среднее значение всевозможных вариантов использования.

Расчет корректировки на разрешенное использование представлен ниже.

Таблица 12.18 Расчет корректировки на разрешенное использование

Наименование	A0	A1	A2	A3
Разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	A3C	Под автозаправочную станцию
Корректирующий коэффициент	0,40	0,58	0,41	0,41
Поправка, %		-31,32	-2,85	-2,85

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74	
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22
	5-10		0,67	0,82	1,00
	>10		0,59	0,72	0,87

Таблица 12.19 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м²	25 700,00	59 537,00	7 000,00	5 905,00
Площадь, га	2,57	5,95	0,70	0,59
Корректирующий коэффициент		1,22	0,58	0,58
Поправка, %		22,00	-42,00	-42,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №12 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.20 Расчет стоимости объекта оценки №12

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Елабужский, сельское поселение Бехтеревское, территория Автодорога М-7 Москва- Владимир- Нижний Новгород-Казань- Уфа, километр 1023-й, земельный участок 1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247
Цена сделки руб.	?	72 000 000	15 000 000	11 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	1 209,33	2 142,86	1 947,50
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-27	-27	-27
поправка, руб.		-326,52	-578,57	-525,83
с поправкой на торг, руб.		882,81	1 564,29	1 421,68
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		882,81	1 564,29	1 421,68
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		882,81	1 564,29	1 421,68
Дата сделки	07.09.2025	28.08.2025	26.08.2025	17.04.2024
поправка, %		0,00	0,00	12,32
поправка, руб.		0,00	0,00	175,15
с поправкой, руб.		882,81	1 564,29	1 596,83
Местоположение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Елабужский, сельское поселение Бехтеревское, территория Автодорога М-7 Москва- Владимир- Нижний Новгород-Казань- Уфа, километр 1023-й, земельный участок 1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		882,81	1 564,29	1 596,83
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		882,81	1 564,29	1 596,83
Разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	A3C	Под автозаправочную станцию
	с возможностью перевода под коммерческую застройку	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
поправка, коэф-т	0,40	0,58	0,41	0,41
поправка, %		-31,32	-2,85	-2,85
поправка, руб.		-276,51	-44,51	-45,44
с поправкой, руб.		606,30	1 519,77	1 551,39
Площадь, м²	25 700,00	59 537,00	7 000,00	5 905,00
Площадь, га	2,57	5,95	0,70	0,59
поправка на площадь, коэф.		1,22	0,58	0,58
поправка, %		22,00	-42,00	-42,00
поправка, руб.		133,39	-638,30	-651,58
с поправкой, руб.		739,69	881,47	899,81
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		740	881	900
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		739,7	881,5	899,8
Валовая коррекция, руб.		-469,6	-1 261,4	-1 047,7
Абсолютная валовая коррекция, %		80,3	71,8	84,2

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Обратная величина валовой коррекции	0,038	0,012	0,014	0,012
Вес при согласовании	1,000	0,325	0,364	0,311
вклад в итоговую стоимость, руб.		240,759	320,757	279,501
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	841,0			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	21 614 104			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №13-20

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³⁷

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

37 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -18%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы июлем-августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 10 до 26 месяцев³⁸.

statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnikh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

Ассоциация
развития рынка недвижимости

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

38 <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnikh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.21 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Площадь, м ²	1 278 568,00	191 982,00	125 954,00	44 790,00	52 800,00	67 900
Площадь, сот	12 785,68	1 919,82	1 259,54	447,90	528,00	679,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,83	0,87	0,91
Поправка, %		0,00	0,00	-17,00	-13,00	-9,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости эталонного объекта для земельных участков №13-20 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.22 Расчет стоимости эталонной величины 1 кв.м. для объектов оценки №13-20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, тер в границах землепользования ООО "Бимское".
Цена сделки руб.	?	57 600 000	44 000 000	20 000 000	19 627 000	50 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	300,03	349,33	446,53	371,72	736,38
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-18	-18	-18	-18	-18
поправка, руб.		-54,01	-62,88	-80,38	-66,91	-132,55
с поправкой на торг, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Дата сделки	07.09.2025	28.08.2025	18.08.2025	18.08.2025	01.07.2025	11.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Местоположение	Местоположение установлено	Местоположение установлено	Местоположение установлено	Российская Федерация,	Местоположение установлено	Местоположение установлено

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, тер в границах землепользования ООО "Бимское".
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения / земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		246,02	286,45	366,15	304,81	603,83
Площадь, м ²	1 278 568,00	191 982,00	125 954,00	44 790,00	52 800,00	67900
Площадь, сот	12 785,68	1 919,82	1 259,54	447,90	528,00	679,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	0,83	0,87	0,91
поправка, %		0,00	0,00	-17,00	-13,00	-9,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-62,25	-39,63	-54,34

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
с поправкой, руб.		246,02	286,45	303,91	265,19	549,48
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		246	286	304	265	549
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		246,0	286,5	303,9	265,2	549,5
Валовая коррекция, руб.		-54,0	-62,9	-142,6	-106,5	-186,9
Абсолютная валовая коррекция, %		18,0	18,0	35,0	31,0	27,0
Обратная величина валовой коррекции	0,209	0,056	0,056	0,029	0,032	0,037
Вес при согласовании	1,000	0,266	0,266	0,137	0,154	0,177
вклад в итоговую стоимость, руб.		65,404	76,152	41,550	40,935	97,385
Откорректированная стоимость 1 м ² , для эталонного объекта, руб.	321,43					

Для объектов оценки №13-20 в зависимости от площади были рассчитаны справедливые стоимости.

Корректировка на площадь между эталонным значением и значением объекта оценки применялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Земельные участки по всем сегментам⁵

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

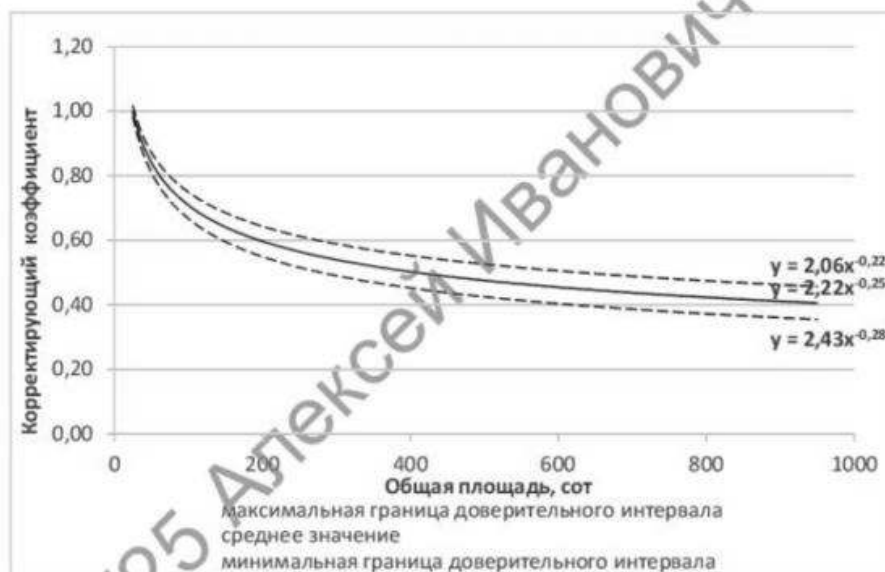


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №22

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.³⁹

39 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки территории, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для объектов-аналогов №1, 3 принята на уровне нижней границы для земельных участков земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в виду ограниченного количества предложений, соответствующего ВРИ в размере -27%. Корректировка для объекта-аналога №2 принята на уровне нижней границы для земельных участков земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки, в виду ограниченного количества предложений, соответствующего ВРИ в размере -7%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 6 до 23 месяцев⁴⁰.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74	
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22
	5-10		0,67	0,82	1,00
	>10		0,59	0,72	0,87

Таблица 12.23 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м²	115 534,00	359 984,00	100 000,00	18 970,00
Площадь, га	11,55	36,00	10,00	1,90
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,59
Поправка, %		0,00	0,00	-41,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №22 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.24 Расчет стоимости объекта оценки №22

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, на 960-ом км. федеральной дороги М-6 "Москва-Волгоград"	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения
Цена сделки руб.	?	144 000 000	25 000 000	9 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	400,02	250,00	500,79
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-27	-7	-27
поправка, руб.		-108,00	-17,50	-135,21
с поправкой на торг, руб.		292,01	232,50	365,58
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Дата сделки	07.09.2025	20.08.2025	27.08.2025	26.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Местоположение	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, на 960-ом км. федеральной дороги М-6 "Москва-Волгоград"	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Разрешенное использование	инвестиционная площадка	для строительства	Для строительства промышленно-складского комплекса	Для строительства многофункционального комплекса
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,01	232,50	365,58
Площадь, м ²	115 534,00	359 984,00	100 000,00	18 970,00
Площадь, га	11,55	36,00	10,00	1,90
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	0,59
поправка, %		0,00	0,00	-41,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-149,89
с поправкой, руб.		292,01	232,50	215,69
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292	233	216
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		292,0	232,5	215,7
Валовая коррекция, руб.		-108,0	-17,5	-285,1
Абсолютная валовая коррекция, %		27,0	7,0	68,0
Обратная величина валовой коррекции	0,195	0,037	0,143	0,015
Вес при согласовании	1,000	0,190	0,734	0,076
вклад в итоговую стоимость, руб.		55,577	170,680	16,300
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	242,56			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	28 023 517			

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №23

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных

прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под коммерческую застройку -14,9%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 3 до 9 месяцев⁴¹.

> statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

41 <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god>

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.25 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м²	47 898,00	95 999,00	8 000,00	9 368,00
Площадь, сот	478,98	959,99	80,00	93,68
Корректирующий коэффициент		1,20	0,64	0,64
Поправка, %		20,00	-36,00	-36,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №23 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.26 Расчет стоимости объектов оценки №23

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 500 м /лево/ автомагистрали М - 4 "Дон - 1"	Воронежская область, р-н. Рамонский	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"
Цена сделки руб.	?	95 999 000	12 000 000	20 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	1 000,00	1 500,00	2 134,93
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,9	-14,9	-14,9
поправка, руб.		-149,00	-223,50	-318,10
с поправкой на торг, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82
Дата сделки	07.09.2025	18.08.2025	19.08.2025	31.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82
Местоположение	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, р-н Рамонский, 485 км + 500 м /лево/ автомагистрали М - 4 "Дон - 1"	Воронежская область, р-н. Рамонский	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82	
Разрешенное использование	для строительства комплекса придорожного сервиса	Для строительства автомобильного технического сервиса	Для строительства автозаправочного комплекса	Для строительства комплекса придорожного сервиса	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		851,00	1 276,50	1 816,82	
Площадь, м ²	47 898,00	95 999,00	8 000,00	9 368,00	
Площадь, сот	478,98	959,99	80,00	93,68	
поправка на площадь, коэф.		1,20	0,64	0,64	
поправка, %		20,00	-36,00	-36,00	
поправка, руб.		170,20	-459,54	-654,06	
с поправкой, руб.		1 021,20	816,96	1 162,77	
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 021	817	1 163	
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 021,2	817,0	1 162,8	
Валовая коррекция, руб.		21,2	-683,0	-972,2	
Абсолютная валовая коррекция, %		34,9	50,9	50,9	
Обратная величина валовой коррекции	0,068	0,029	0,020	0,020	
Вес при согласовании	1,000	0,422	0,289	0,289	
вклад в итоговую стоимость, руб.		430,647	236,221	336,210	
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	1 003,08				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	48 045 443				

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №24

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под индустриальную застройку -16,7%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 6 до 23 месяцев⁴².

42 <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Месторасположение. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 12.27 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Ковалевка	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
поправка, коэф-т	0,52	0,52	0,52	0,84
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	-38,10

Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Объект оценки – земельный участок под придорожный сервис, т.е. земельный участок коммерческого назначения. Все подобранные объекты – земельные участки под индустриальную застройку. Требуется повышающая корректировка 1,62 или 62%.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.28 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	46 000,00	15 000,00	217 741,00	7 718,00

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, сот	460,00	150,00	2 177,41	77,18
Корректирующий коэффициент		0,76	1,20	0,64
Поправка, %		-24,00	20,00	-36,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №24 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.29 Расчет стоимости объектов оценки №24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Ковалевка	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская
Цена сделки руб.	?	12 000 000	108 850 000	15 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	800,00	499,91	1 943,51
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-16,7	-16,7	-16,7
поправка, руб.		-133,60	-83,48	-324,57
с поправкой на торг, руб.		666,40	416,42	1 618,94
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		666,40	416,42	1 618,94
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		666,40	416,42	1 618,94
Дата сделки	07.09.2025	14.08.2025	22.08.2025	25.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		666,40	416,42	1 618,94
Местоположение	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Ковалевка	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	0,52	0,52	0,52	0,84
поправка коэф-т		1,00	1,00	0,62
поправка, %		0,00	0,00	-38,10
поправка, руб.		0	0	-617
с поправкой, руб.		666,40	416,42	1 002,20
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		666,40	416,42	1 002,20
Разрешенное использование	для размещения объектов придорожного сервиса	для размещения производственных и административных зданий	Для производственной деятельности, складов и транспорта	Под притрассовой мастерской в стадии разрушения
поправка, коэф-т		1,62	1,62	1,62
поправка, %		62,00	62,00	62,00
поправка, руб.		413,17	258,18	621,37
с поправкой, руб.		1 079,57	674,60	1 623,57
Площадь, м ²	46 000,00	15 000,00	217 741,00	7 718,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	
Площадь, сот	460,00	150,00	2 177,41	77,18	
поправка на площадь, коэф.		0,76	1,20	0,64	
поправка, %		-24,00	20,00	-36,00	
поправка, руб.		-259,10	134,92	-584,48	
с поправкой, руб.		820,47	809,52	1 039,08	
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	
поправка, %		0	0	0	
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	
с поправкой, руб.		820	810	1 039	
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	
поправка, %		0	0	0	
поправка, руб.		0	0	0	
с поправкой, руб.		820,5	809,5	1 039,1	
Валовая коррекция, руб.		20,5	309,6	-904,4	
Абсолютная валовая коррекция, %		102,7	98,7	152,8	
Обратная величина валовой коррекции	0,026	0,010	0,010	0,007	
Вес при согласовании	1,000	0,369	0,384	0,248	
вклад в итоговую стоимость, руб.		302,459	310,518	257,463	
Откорректированная стоимость 1 м², руб.	870,44				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	40 040 221				

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №25

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁴³

⁴³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statietl:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки территории, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития инженерной инфраструктуры участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -18%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы мартом, августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 10 до 26 месяцев⁴⁴.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.30 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	70 004,00	20 000,00	124 511,00	45 747,00
Площадь, сот	700,04	200,00	1 245,11	457,47
Корректирующий коэффициент		0,76	1,06	0,88
Поправка, %		-24,00	6,00	-12,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №25 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.31 Расчет стоимости объекта оценки №25

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Котлубанского сельского поселения	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Котлубань	обл. Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	
Цена сделки руб.	?	2 100 000	11 000 000	5 000 000	
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	105,00	88,35	109,30	
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	
поправка на торг, %		-18	-18	-18	
поправка, руб.		-18,90	-15,90	-19,67	
с поправкой на торг, руб.		86,10	72,44	89,62	
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Дата сделки	07.09.2025	28.08.2025	03.08.2025	17.03.2025	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Котлубанского сельского поселения	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Котлубань	обл. Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0	0	0	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		86,10	72,44	89,62	
Площадь, м ²	70 004,00	20 000,00	124 511,00	45 747,00	

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Площадь, сот	700,04	200,00	1 245,11	457,47
поправка на площадь, коэф.		0,76	1,06	0,88
поправка, %		-24,00	6,00	-12,00
поправка, руб.		-20,66	4,35	-10,75
с поправкой, руб.		65,44	76,79	78,87
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		65	77	79
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		65,4	76,8	78,9
Валовая коррекция, руб.		-39,6	-11,6	-30,4
Абсолютная валовая коррекция, %		42,0	24,0	30,0
Обратная величина валовой коррекции	0,099	0,024	0,042	0,033
Вес при согласовании	1,000	0,241	0,422	0,337
вклад в итоговую стоимость, руб.		15,768	32,381	26,606
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	74,76			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	5 233 170			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №26

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁴⁵

45 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statietl:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки территории и престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития инженерной инфраструктуры участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -18%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 10 до 26 месяцев⁴⁶.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	

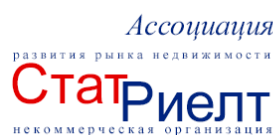
Таблица 12.32 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	61 433,00	81 500,00	50 000,00	42 000,00
Площадь, сот	614,33	815,00	500,00	420,00
Корректирующий коэффициент		1,07	0,91	0,91
Поправка, %		7,00	-9,00	-9,00

Расположение относительно красной линии земельного участка

Корректировка определена на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁴⁷

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	1,03	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,95	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	0,92

Все объекты-аналоги располагаются внутриквартально, в отличии от объекта оценки. Требуется повышающая корректировка 16,28% (=1/0,86).

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

⁴⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №26 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.33 Расчет стоимости объекта оценки №26

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	Брянская область, Брянский район, примерно в 1100м на север от дома, расположенного по адресу с. Теменичи, ул. Овражная, д. 14-а	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14
Цена сделки руб.	?	14 999 999	9 480 000	9 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	184,05	189,60	226,19
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-18	-18	-18
поправка, руб.		-33,13	-34,13	-40,71
с поправкой на торг, руб.		150,92	155,47	185,48
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
Дата сделки	07.09.2025	14.08.2025	12.08.2025	20.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	Брянская область, Брянский район, примерно в 1100м на север от дома, расположенного по адресу с. Теменичи, ул. Овражная, д. 14- а	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли населенных пунктов
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельскохозяйственн ого использования	Для сельскохозяйственн ого производства	земли сельскохозяйственн ого использования
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
с поправкой, руб.		150,92	155,47	185,48
Площадь, м ²	61 433,00	81 500,00	50 000,00	42 000,00
Площадь, сот	614,33	815,00	500,00	420,00
поправка на площадь, коэф.		1,07	0,91	0,91
поправка, %		7,00	-9,00	-9,00
поправка, руб.		10,56	-13,99	-16,69
с поправкой, руб.		161,48	141,48	168,78
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		161,48	141,48	168,78
Красная линия	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
поправка, %		16,28	16,28	16,28
поправка, руб.		26,29	23,03	27,48

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		187,77	164,51	196,26
Валовая коррекция, руб.		3,7	-25,1	-29,9
Абсолютная валовая коррекция, %		41,3	43,3	43,3
Обратная величина валовой коррекции	0,070	0,024	0,023	0,023
Вес при согласовании	1,000	0,344	0,328	0,328
вклад в итоговую стоимость, руб.		64,581	53,965	64,380
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	182,93			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	11 237 702			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №27

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁴⁸

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

48 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -18%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 10 до 26 месяцев⁴⁹.

> statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.34 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	100 000,00	46 500,00	9 949,00	59 023,00
Площадь, сот	1 000,00	465,00	99,49	590,23
Корректирующий коэффициент		0,83	0,53	0,87
Поправка, %		-17,00	-47,00	-13,00

Расположение относительно красной линии земельного участка

Корректировка определена на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁵⁰

⁵⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	1,03	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,95	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	0,92

Объекты-аналоги №2, 3 располагаются внутриквартально, вблизи красной линии, в отличие от объекта оценки. Требуется повышающая корректировка 5,26% (=1/0,95).

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №27 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.35 Расчет стоимости объекта оценки №27

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня-поле № III к, уч.2)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Задонское сельское поселение	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГГС "Эльбузд» (бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2), участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад.
Цена сделки руб.	?	6 900 000	3 900 000	14 530 000
Цена сделки за 1 м², руб.	?	148,39	392,00	246,18
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-18	-18	-18
поправка, руб.		-26,71	-70,56	-44,31
с поправкой на торг, руб.		121,68	321,44	201,86
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Дата сделки	07.09.2025	31.08.2025	27.08.2025	27.08.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня-поле № III к, уч.2)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Задонское сельское поселение	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГГС "Эльбузд» (бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2), участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
				запад.
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Категория земель	земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Разрешенное использование	для сельскохозяйственн ого производства	Для сельскохозяйственн ого производства	Для сельскохозяйственн ого использования	Для сельскохозяйственного производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		121,68	321,44	201,86
Площадь, м ²	100 000,00	46 500,00	9 949,00	59 023,00
Площадь, сот	1 000,00	465,00	99,49	590,23
поправка на площадь, коэф.		0,83	0,53	0,87
поправка, %		-17,00	-47,00	-13,00
поправка, руб.		-20,69	-151,08	-26,24
с поправкой, руб.		100,99	170,36	175,62
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		101	170	176
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	внутриквартально, вблизи красной линии	внутриквартально, вблизи красной линии
поправка, %		0,00	5,26	5,26
поправка, руб.		0,00	8,97	9,24
с поправкой, руб.		100,99	179,33	184,86
Валовая коррекция, руб.		-47,39	-212,67	-61,31
Абсолютная валовая коррекция, %		35,00	70,26	36,26
Обратная величина валовой коррекции	0,070	0,029	0,014	0,028
Вес при согласовании	1,000	0,406	0,202	0,392
вклад в итоговую стоимость, руб.		40,999	36,264	72,434
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	149,70			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	14 969 642			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №28

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.⁵¹

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных

51 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

участков сельскохозяйственного назначения -18%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом-сентябрем 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 10 до 26 месяцев⁵².

statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

⁵² <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-god>

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.36 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	96 177,00	80 644,00	65 170,00	93 102,00
Площадь, сот	961,77	806,44	651,70	931,02
Корректирующий коэффициент		0,97	0,91	1,00
Поправка, %		-3,00	-9,00	0,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка №28 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.37 Расчет стоимости объекта оценки №28

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, СПК "Нива", в районе ст. Северской, секция 81, контур 2	Краснодарский край, Крымский район, с/п Нижнебаканское, в границах бывшего колхоза им. "Советской Армии" (сек. 76, конт.2,3,9, часть конт. 49)	Краснодарский край, р-н Крыловский
Цена сделки руб.	?	21 500 000	19 550 000	20 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	266,60	299,98	214,82
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-18	-18	-18
поправка, руб.		-47,99	-54,00	-38,67
с поправкой на торг, руб.		218,62	245,99	176,15
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Дата сделки	07.09.2025	14.08.2025	21.08.2025	02.09.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, СПК "Нива", в районе ст. Северской, секция 81, контур 2	Краснодарский край, Крымский район, с/п Нижнебаканское, в границах бывшего колхоза им. "Советской Армии" (сек. 76, конт.2,3,9, часть конт. 49)	Краснодарский край, р-н Крыловский
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Разрешенное использование	для сельскохозяйственн ого производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственно го производства	Для сельскохозяйственн ого производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		218,62	245,99	176,15
Площадь, м ²	96 177,00	80 644,00	65 170,00	93 102,00
Площадь, сот	961,77	806,44	651,70	931,02
поправка на площадь, коэф.		0,97	0,91	1,00
поправка, %		-3,00	-9,00	0,00
поправка, руб.		-6,56	-22,14	0,00
с поправкой, руб.		212,06	223,85	176,15
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		212,06	223,85	176,15
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		212,06	223,85	176,15
Валовая коррекция, руб.		-54,5	-76,1	-38,7
Абсолютная валовая коррекция, %		21,0	27,0	18,0
Обратная величина валовой коррекции	0,140	0,048	0,037	0,056
Вес при согласовании	1,000	0,340	0,264	0,396
вклад в итоговую стоимость, руб.		72,019	59,130	69,796
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	200,94			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	19 326 258			

Стоимость объектов оценки №1-11,13-21 были рассчитаны с применением корректировки на площадь эталонного объекта. Таким образом, стоимость земельных участков составляет:

Таблица 12.38 Итоговая стоимость земельных участков с учетом округления

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	692,35	1 227 519 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна		
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	945,96	238 460 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	807,09	548 767 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	775,12	678 518 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	2 941,81	3 733 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 032,34	3 184 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	853,66	408 779 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	1 310,12	43 138 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	966,10	213 494 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая	589,74	2 849 543 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
	площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна		
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	784,22	638 181 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	841,02	21 614 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	295,25	530 230 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	302,99	490 625 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	403,94	207 064 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	220,39	1 274 967 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	460,53	139 727 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес	589,64	66 571 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
	(местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215		
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	772,64	29 588 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	687,62	41 975 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	1 362,35	35 134 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	242,56	28 024 000
23	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	1 003,08	48 045 000
24	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	870,44	40 040 000
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	74,76	5 233 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами	182,93	11 238 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
	участка.Ориентир населенный пункт.Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье		
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО "Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	149,70	14 970 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	200,94	19 326 000

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

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

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Стоимость объектов оценки, являющихся недвижимым имуществом (земельный участок с неотделимыми улучшениями - зданиями, сооружениями), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = CЗЗ(СВ) - СИ + C_{зем.уч.}$$

где: СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

СЗ(СВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таким образом, решение задачи разбивается на 2 этапа:

- оценка стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка (зданий, строений, сооружений);

- оценка стоимости земельного участка.

В рамках затратного подхода стоимость затрат на воспроизводство или замещение может быть определена следующими методами:

1. Сравнительной единицы.
2. Поэлементного расчета (разбивки на компоненты).
3. Количественным методом (метод сметного расчета).

Учитывая объем и качество имеющейся информации затраты на замещение объектов оценки в рамках затратного подхода были рассчитаны методом сравнительной единицы на основе: «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания. 2025».

13.1 Определение полной стоимости замещения (восстановления) стоимости сооружений затратным подходом

Расчет стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы затратного подхода

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение объектов оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$CЗ = C_{ср.ед} \times V$, где:

$CЗ$ – стоимость замещения, руб.;

$C_{ср.ед.}$ – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт), руб./ср. ед;

V – количество сравнительной единицы, (кв. м, куб.м, пог. м, шт).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных, предоставленных собственником.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания ($C_{ср.ед.}$) в рамках данной оценки определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в «Справочнике Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры. 2025».

В справочных показателях стоимости «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства» в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ (в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов);
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

1. подготовить исходные данные об оцениваемых объектах;
2. определить конструктивную систему и класс качества объектов оценки;
3. подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, классом качества и техническими характеристиками;
4. определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
5. рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
6. произвести расчеты стоимости объектов.

Порядок расчета ПВС объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ:

Представленная в справочнике КО-ИНВЕСТ информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенные строительством.

При оценке конкретных зданий предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-представителей.

Расчет стоимости замещения (восстановления) зданий методом сравнительной единицы с использованием сборников Ко-ИНВЕСТ проводится по формуле:

$$ПВС = C_{1ед.} * Соб. * K_{попр.} * K_{тек.} * K_{НДС} * K_{пр.пр.}, \text{ где}$$

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость.

$C_{1ед.}$ – стоимость строительства одной единицы (площадь, объем и т.д.) объекта-аналога в базовых

ценах.

Соб. – общая площадь.

Кпопр. – произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десятичных дробях (на группу капитальности, на климатический район, уровень отделки и т. п. (при необходимости)).

Ктек. – индекс перехода в текущие цены (при необходимости).

КНДС – коэффициент, учитывающий НДС.

Кпр. пр. – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости замещения ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396, были выбраны следующие объекты:

(ВЛ) Подвесные линии электропередачи (самонесущий изолированный провод - СИП) ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025				КС - 14	
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Марка провода: СИП - 3 сечение 95 мм2		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Монтаж СИП без устройства опор Линии СИП 6-20 кВ при 20 опорах на 1 км			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
ИЗ.10.007.0118					RUB на 1 км
					СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
					322254.0

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802 Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ Объект: гИЗ.10.007.0118 / (ВЛ) Подвесные линии электропередачи (самонесущий изолированный провод - СИП) Порядок стоимости: 32XXXX.X RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/rtdx.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tail.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?id=17568194806m=ru%00%983.10.007.0118&u=3595535		Объект: гИЗ.10.007.0118 / КС - 14 2025г. / Республика Татарстан <table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>324162(~1.006)</td><td>01.08.25</td><td>*352686(~1.094)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>325766(~1.011)</td><td>01.09.25</td><td>*356082(~1.105)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>327281(~1.016)</td><td>01.10.25</td><td>*359510(~1.116)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>328827(~1.02)</td><td>01.11.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>335530(~1.041)</td><td>01.12.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>342556(~1.063)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>349323(~1.084)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	324162(~1.006)	01.08.25	*352686(~1.094)	01.02.25	325766(~1.011)	01.09.25	*356082(~1.105)	01.03.25	327281(~1.016)	01.10.25	*359510(~1.116)	01.04.25	328827(~1.02)	01.11.25	0	01.05.25	335530(~1.041)	01.12.25	0	01.06.25	342556(~1.063)	01.01.26	0	01.07.25	349323(~1.084)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	324162(~1.006)	01.08.25	*352686(~1.094)																																
01.02.25	325766(~1.011)	01.09.25	*356082(~1.105)																																
01.03.25	327281(~1.016)	01.10.25	*359510(~1.116)																																
01.04.25	328827(~1.02)	01.11.25	0																																
01.05.25	335530(~1.041)	01.12.25	0																																
01.06.25	342556(~1.063)	01.01.26	0																																
01.07.25	349323(~1.084)	01.02.26	0																																

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025	Этажность: 1	КС - 14т

ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
К - 31 - 630м с трансформатором 630 кВА		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.10.001.0021				RUB на 1 шт	2659131

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802	Объект: ruИЗ.10.001.0021 / КС - 14Т 2025г. / Республика Татарстан																																
Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ Объект: ruИЗ.10.001.0021 / ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ Порядок стоимости: 26XXXX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках	<table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>2670732(~1.004)</td><td>01.08.25</td><td>*2955157(~1.111)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>2712047(~1.02)</td><td>01.09.25</td><td>*2983410(~1.122)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>2733054(~1.028)</td><td>01.10.25</td><td>*3011933(~1.133)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>2751668(~1.035)</td><td>01.11.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>2813360(~1.058)</td><td>01.12.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>2871861(~1.08)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>2927171(~1.101)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные	Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	2670732(~1.004)	01.08.25	*2955157(~1.111)	01.02.25	2712047(~1.02)	01.09.25	*2983410(~1.122)	01.03.25	2733054(~1.028)	01.10.25	*3011933(~1.133)	01.04.25	2751668(~1.035)	01.11.25	0	01.05.25	2813360(~1.058)	01.12.25	0	01.06.25	2871861(~1.08)	01.01.26	0	01.07.25	2927171(~1.101)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																														
01.01.25	2670732(~1.004)	01.08.25	*2955157(~1.111)																														
01.02.25	2712047(~1.02)	01.09.25	*2983410(~1.122)																														
01.03.25	2733054(~1.028)	01.10.25	*3011933(~1.133)																														
01.04.25	2751668(~1.035)	01.11.25	0																														
01.05.25	2813360(~1.058)	01.12.25	0																														
01.06.25	2871861(~1.08)	01.01.26	0																														
01.07.25	2927171(~1.101)	01.02.26	0																														
Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/idx.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tail.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=17568195006m=ru%00%983.10.001.0021&u=3595535																																	

ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ОПОРЫ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025				КС - 10	
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
		Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М²	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.10.006.0009				RUB на 1 шт	53366.00

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802 Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ОПОРЫ Объект: ruИЗ.10.006.0009 / ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ Порядок стоимости: 53XXX.XX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединённая ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/idx.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tail.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=17568195196m=ru%00%983.10.006.0009&u=3595535		Объект: ruИЗ.10.006.0009 / КС - 10 2025г. / Республика Татарстан <table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>54336(~1.018)</td><td>01.08.25</td><td>*59008(~1.106)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>54593(~1.023)</td><td>01.09.25</td><td>*59576(~1.116)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>54844(~1.028)</td><td>01.10.25</td><td>*60149(~1.127)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>55095(~1.032)</td><td>01.11.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>56199(~1.053)</td><td>01.12.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>57309(~1.074)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>58446(~1.095)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	54336(~1.018)	01.08.25	*59008(~1.106)	01.02.25	54593(~1.023)	01.09.25	*59576(~1.116)	01.03.25	54844(~1.028)	01.10.25	*60149(~1.127)	01.04.25	55095(~1.032)	01.11.25	0	01.05.25	56199(~1.053)	01.12.25	0	01.06.25	57309(~1.074)	01.01.26	0	01.07.25	58446(~1.095)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	54336(~1.018)	01.08.25	*59008(~1.106)																																
01.02.25	54593(~1.023)	01.09.25	*59576(~1.116)																																
01.03.25	54844(~1.028)	01.10.25	*60149(~1.127)																																
01.04.25	55095(~1.032)	01.11.25	0																																
01.05.25	56199(~1.053)	01.12.25	0																																
01.06.25	57309(~1.074)	01.01.26	0																																
01.07.25	58446(~1.095)	01.02.26	0																																

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости замещения Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна., были выбраны следующие объекты:

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий			КС - 8А		
ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ					
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025					
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж / д и трамвайными путями и автодорогами В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.009.8034				RUB на 1 км	11305659

Объект: ruИЗ.06.009.8034 / КС - 8А 2025г. / Республика Татарстан			
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	11844427(~1.048)	01.08.25	*12881326(~1.139)
01.02.25	11902597(~1.053)	01.09.25	*13005400(~1.15)
01.03.25	11957995(~1.058)	01.10.25	*13130669(~1.161)
01.04.25	12014523(~1.063)	01.11.25	0
01.05.25	12262117(~1.085)	01.12.25	0
01.06.25	12514233(~1.107)	01.01.26	0
01.07.25	12758436(~1.128)	01.02.26	0
* — Означает прогнозные данные			

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г.
Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802

Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ

Объект: ruИЗ.06.009.8034 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий

Порядок стоимости: 11XXXXXX RUB / 01.01.2025

Сопутствующая информация:

[ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06.](#)

[ТЧММ: к справочнику](#)

[Общее сейсмическое районирование](#)

[Информационная основа и принципы построения изданий](#)

[Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках](#)

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: <http://files.coinvest.ru/rldix.pdf>

Актуальные технические части и методические указания ссылка: <http://files.coinvest.ru/tail.pdf>

! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше.

ID/URL:3595535/https://fd-option.ru/chk.php?id=1756819410&m=ru%D0%983.06.009.8034&u=3595535

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в мокрых грунтах без дорожных покрытий
ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Диаметр газопровода 80 - 100 мм
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.41 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж / д и трамвайными путями и автодорогами
В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.010.0002				RUB на 1 км	5329011

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802		Объект: ruИЗ.06.010.0002 / КС - 12 2025г. / Республика Татарстан																																	
Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ Объект: ruИЗ.06.010.0002 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в мокрых грунтах без дорожных покрытий Порядок стоимости: 53XXXXX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках		<table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>5402562(~1.014)</td><td>01.08.25</td><td>*5870472(~1.102)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>5428130(~1.019)</td><td>01.09.25</td><td>*5927000(~1.112)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>5452644(~1.023)</td><td>01.10.25</td><td>*5984072(~1.123)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>5477690(~1.028)</td><td>01.11.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>5588533(~1.049)</td><td>01.12.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>5702574(~1.07)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>5814483(~1.091)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	5402562(~1.014)	01.08.25	*5870472(~1.102)	01.02.25	5428130(~1.019)	01.09.25	*5927000(~1.112)	01.03.25	5452644(~1.023)	01.10.25	*5984072(~1.123)	01.04.25	5477690(~1.028)	01.11.25	0	01.05.25	5588533(~1.049)	01.12.25	0	01.06.25	5702574(~1.07)	01.01.26	0	01.07.25	5814483(~1.091)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	5402562(~1.014)	01.08.25	*5870472(~1.102)																																
01.02.25	5428130(~1.019)	01.09.25	*5927000(~1.112)																																
01.03.25	5452644(~1.023)	01.10.25	*5984072(~1.123)																																
01.04.25	5477690(~1.028)	01.11.25	0																																
01.05.25	5588533(~1.049)	01.12.25	0																																
01.06.25	5702574(~1.07)	01.01.26	0																																
01.07.25	5814483(~1.091)	01.02.26	0																																
Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code , в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/tidix.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tall.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=17568194396m=ru%D0%983.06.010.0002&u=3595535																																			

УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА В ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫХ ПУНКТАХ (ГРП) ТИП РЕГУЛЯТОРА РДУК - 2 - 100
ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Поправка к стоимости узла на установку диафрагмы в каждой линии редуцирования для учета расхода газа тип регулятора РДУК - 2 - 100

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Трубная обвязка / регуляторы давления газа / предохранительные клапаны, запорная арматура / без учета расхода газа

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.018.0005				RUB на 1 шт	907484.0

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802		Объект: ruИЗ.06.018.0005 / КС - 12 2025г. / Республика Татарстан																																	
Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА Объект: ruИЗ.06.018.0005 / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА В ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫХ ПУНКТАХ (ГРП) ТИП РЕГУЛЯТОРА РДУК - 2 - 100 Порядок стоимости: 90XXXXX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках		<table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>920009(~1.014)</td><td>01.08.25</td><td>*999689(~1.102)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>924363(~1.019)</td><td>01.09.25</td><td>*1009315(~1.112)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>928537(~1.023)</td><td>01.10.25</td><td>*1019033(~1.123)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>932802(~1.028)</td><td>01.11.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>951678(~1.049)</td><td>01.12.25</td><td>0</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>971098(~1.07)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>990155(~1.091)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	920009(~1.014)	01.08.25	*999689(~1.102)	01.02.25	924363(~1.019)	01.09.25	*1009315(~1.112)	01.03.25	928537(~1.023)	01.10.25	*1019033(~1.123)	01.04.25	932802(~1.028)	01.11.25	0	01.05.25	951678(~1.049)	01.12.25	0	01.06.25	971098(~1.07)	01.01.26	0	01.07.25	990155(~1.091)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	920009(~1.014)	01.08.25	*999689(~1.102)																																
01.02.25	924363(~1.019)	01.09.25	*1009315(~1.112)																																
01.03.25	928537(~1.023)	01.10.25	*1019033(~1.123)																																
01.04.25	932802(~1.028)	01.11.25	0																																
01.05.25	951678(~1.049)	01.12.25	0																																
01.06.25	971098(~1.07)	01.01.26	0																																
01.07.25	990155(~1.091)	01.02.26	0																																
Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code , в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/tidix.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tall.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=17568194606m=ru%D0%983.06.018.0005&u=3595535																																			

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы:

Первая группа поправок – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:

Поправка на отсутствие устройств, работ. Объекты оценки, как и объекты-аналоги, имеют идентичные устройства и работы, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на отсутствие части наружных стен, применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное.

Поправка на отсутствие наружной стены не вводится, поскольку объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с оцениваемыми объектами.

Поправка на различие в конструктивных решениях. Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем, рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов, которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается. Корректировка не требуется.

Вторая группа поправок – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:

Поправка на различие в объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м) (K_o). Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием или сооружением (V_o , S_o) и зданием-аналогом ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется по таблице ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

Корректировка не требуется.

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов).

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

Корректировка не требуется.

Поправка на различие в группе капитальности. Поправка вводится при различных группах капитальности оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Поправка не требуется.

Корректировка на региональное различие в уровне цен. Поправка не требуется, поскольку стоимость

соответствует субъекту – Республика Татарстан.

Поправка на изменение цен после издания справочника. Поправка не требуется, поскольку стоимость на 01.09.2025 г.

Коэффициент, учитывающий НДС. НДС на дату оценки равен 20%.

Прибыль предпринимателя. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Поскольку оцениваемые объекты представляют собой передаточные устройства, оценщик принял решения прибыль предпринимателя принять в размере 0%.

Расчет значение восстановительной стоимости объектов оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 13.1 Расчет стоимости затрат на замещение

Наименование показателя	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	Опора
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.06.009.8034	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.06.010.0002	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ИЗ.06.018.0005		Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.10.007.0118	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.10.001.0021	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ruИЗ.10.006.0009
Класс конструктивной системы	КС-8: основной материал конструкций: полиэтилен	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-10: основной материал конструкций: железобетон
Базовая количественная характеристика	Длина	Длина	Количество	Количество	Длина	Количество	Количество
База стоимости (год)	01.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	01.09.2025
Стоимость строительства в базовых ценах, руб.	13 005 400,00	5 927 000,00	1 009 315,00	1 009 315,00	356 082,00	2 983 410,00	59 576,00
ед. изм.	руб./км.	руб./км.	шт.	шт.	руб./км.	шт.	шт.
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб.	13 005 400,00	5 927 000,00	1 009 315,00	1 009 315,00	356 082	2 983 410,00	59 576,00
Характеристика объекта оценки, (км, шт.)	8,12	0,0192	1	1	0,035	1	1
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	105 603 848,00	113 798,40	1 009 315,00	1 009 315,00	12 462,87	2 983 410,00	59 576,00
НДС	1	1	1	1	1	1	1
Полная восстановительная	126 724 617,60	136 558,08	1 211 178,00	1 211 178,00	14 955,44	3 580 092,00	71 491,20

Наименование показателя	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	Опора
стоимость (стоимость замещения), руб. с учетом НДС							

Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - Ифиз.) \times (1 - Ифунк.устар.) \times (1 - Иэкон.устар.),$$

где: Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$Ифиз = ХВ/СПС \times 100\%,$$

где: ХВ – хронологический возраст, лет; СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, принимается срок жизни предусмотренный «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990г. № 1072.

Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
Прочее силовое оборудование	407	
Вспомогательное силовое тепломеханическое оборудование (оборудование топливopодачи, насосы, емкости и оборудование химводooчиcтки, бойлерная установка с насосами, мостовой кран машинного зала и прочее общестационарное силовое тепломеханическое оборудование)	40700	3,7 <*>
Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы, распределительные шины и сборки со всей аппаратурой, преобразователи и другое оборудование)	40701	4,4 <***>
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ:		
на металлических или железобетонных опорах	30006	3,0
на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30007	4,0 <*>
на опорах из непропитанной древесины	30008	6,0
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220, 330 кВ и выше на металлических и железобетонных опорах	30009	2,0
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220 кВ на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30010	3,3

Таким образом, физический износ для ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95

протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396 определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножением на 100%.

Используя описанные выше исходные данные, оценщик произвел расчет показателей физического износа в %.

$$\frac{\text{Срок жизни элемента (экономическая жизнь)}}{100\%} = \text{Норма амортизации объекта, \%}$$

Хронологический возраст элемента = 2025 год- год строительства объекта.

Физический износ Наружного газопровода высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна определялся экспертным методом, поскольку заказчик предоставил Письмо, согласно которому газопровод не эксплуатировался несколько лет, не законсервирован должным образом и имеет высокую степень износа. Для дальнейшей эксплуатации требуется проведение ремонтных работ.

Также, по данному объекту Заказчик предоставил фотографии.

Таблица 13.2 Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	35-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,5 - 100

Таким образом, физический износ по объекту принят оценщиков в размере 60% - максимальное значение для состояния удовлетворительное.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объектов оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 13.3 Расчет совокупного износа

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний й износ	Совокупный й износ
1	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад. №16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна						
-	Газопровод высокого давления	-	-	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%
-	Газопровод высокого давления	-	-	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	-	-	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	-	-	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%
2	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ. СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396						
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	33,33	11	33,00%	0,00%	0,00%	33,00%
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	22,73	11	48,39%	0,00%	0,00%	48,39%
-	Опора	33,33	11	33,00%	0,00%	0,00%	33,00%

Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зн} = 33 (ЗВ) - СИ,$$

где: $C_{зн}$ – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода; 33 (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 13.4 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад. №16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна			
-	Газопровод высокого давления	126 724 617,60	60,00%	50 689 847
-	Газопровод высокого давления	136 558,08	60,00%	54 623
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	1 211 178,00	60,00%	484 471
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	1 211 178,00	60,00%	484 471
Итого:		129 283 531,68		51 713 413
2	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396			
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	14 955,44	33,00%	10 020
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	3 580 092,00	48,39%	1 847 535
-	Опора	71 491,20	33,00%	47 897
Итого:		3 666 538,64		1 905 452

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеперечисленным подходам.

В рамках настоящей оценки для расчета стоимости земельных участков использован только один подход-сравнительный, для расчета передаточных устройств только затратный подход применялся, вследствие чего, согласование не требуется.

Таблица 14.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	1 772 974	не применялся	1 227 519 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	252 083	не применялся	238 460 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая	679 929	не применялся	548 767 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	875 375	не применялся	678 518 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	1 269	не применялся	3 733 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	1 050	не применялся	3 184 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	478 853	не применялся	408 779 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер	32 927	не применялся	43 138 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	220 986	не применялся	213 494 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	4 831 871	не применялся	2 849 543 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	813 780	не применялся	638 181 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	не применялся	21 614 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер	1 795 851	не применялся	530 230 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение				
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	не применялся	490 625 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	не применялся	207 064 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	5 785 170	не применялся	1 274 967 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	303 405	не применялся	139 727 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	112 901	не применялся	66 571 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	38 295	не применялся	29 588 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	61 044	не применялся	41 975 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	25 789	не применялся	35 134 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	115 534	не применялся	28 024 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения	47 898	не применялся	48 045 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"				
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000	не применялся	40 040 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	70 004	не применялся	5 233 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир населенный пункт.Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	61 433	не применялся	11 238 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня-поле № III к, уч.2)	100 000	не применялся	14 970 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	96 177	не применялся	19 326 000	не применялся
ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	1 905 000	не применялся	не применялся
Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	-	51 713 000	не применялся	не применялся

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2025г. округленно составляет:

9 911 305 000 (Девять миллиардов девятьсот одиннадцать миллионов триста пять тысяч) рублей

Таблица 15.1 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	1 227 519 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	238 460 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	548 767 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	678 518 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 733 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань	3 184 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8	408 779 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	43 138 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	213 494 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	2 849 543 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	638 181 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	21 614 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	530 230 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	490 625 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	207 064 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	1 274 967 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213	139 727 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215	66 571 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение	29 588 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231	
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232	41 975 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	35 134 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	28 024 000
23	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 045 000
24	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	40 040 000
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; адрес (местонахождение) объекта: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	5 233 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	11 238 000
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	14 970 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	19 326 000
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью	1 905 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна	51 713 000,00
	Итого	9 911 305 000,00

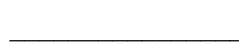
**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

Оценщик

 Пестова Е.А.

Директор ООО «КонТраст»



 Кашаева Е.С.

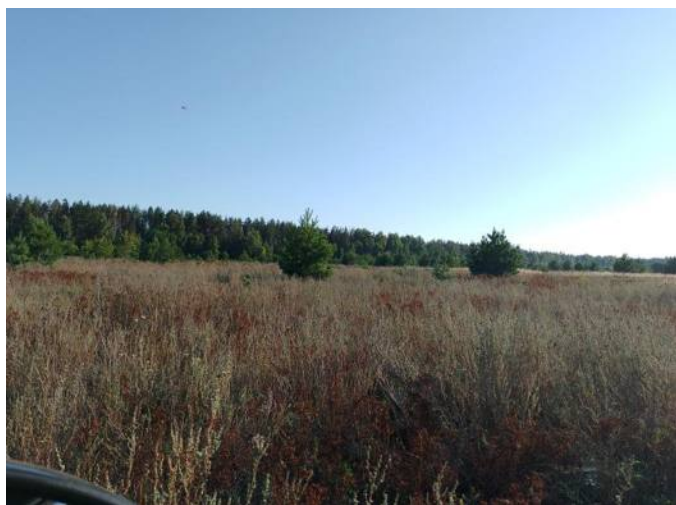
ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОФИКСАЦИЯ

Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 07.08.2024г.

По состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра.

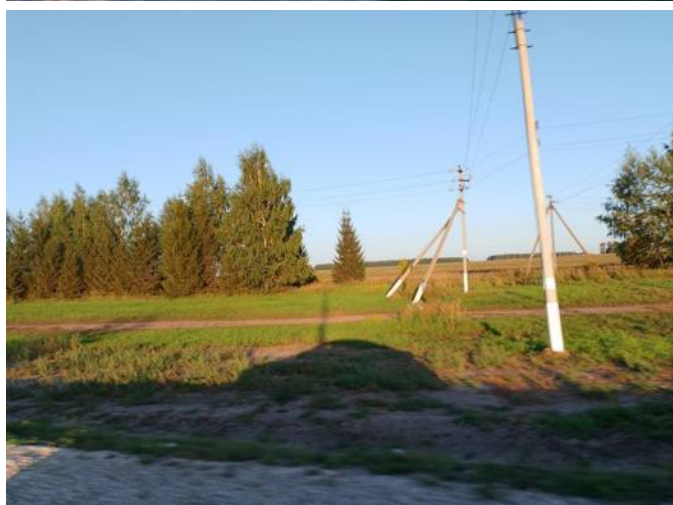
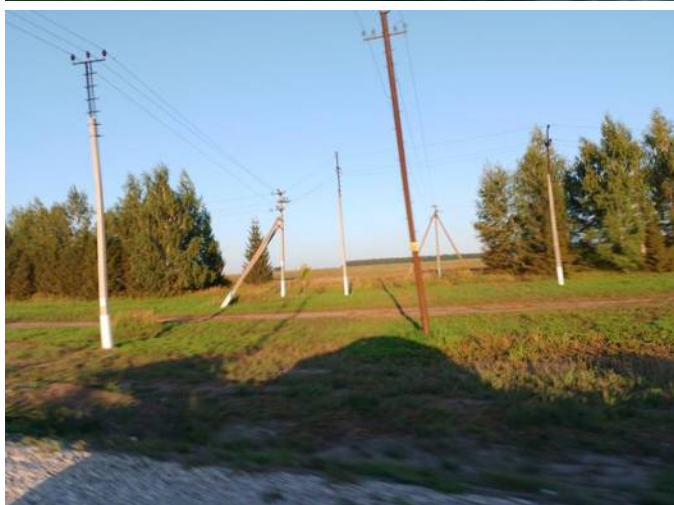
Участок в квартале 170301



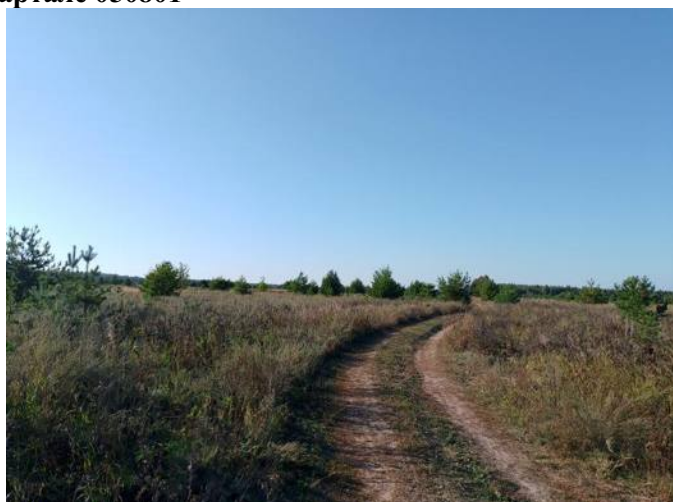


Участок в квартале 090704





Участок в квартале 050801





Участок с кадастровым номером 16:24:090705:63



Участок с кадастровым номером 32:03:0860402:63





Участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:229 и 16:24:150303:227





Участок с кадастровым номером 16:24:160303:437







ВЛ и Газопровод



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогу Выход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

44 930 000 Р
90 275 Р за сотку
В ипотеку от 238 245 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
В 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 497,7 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское Скрыть карту

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское Скрыть карту

44 930 000 Р
90 275 Р за сотку
В ипотеку от 238 245 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
В 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка 44 930 000 Р Стоимость дома 3 000 000 Р

Первоначальный взнос 14 379 000 Р 30%

Срок кредита 20 лет

Нет предложений от банков

Семейная > Базовая >

Лимит по программе 12 млн Р плюс ваш первый взнос

границе участка.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

44 930 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первоначальный взнос

14 379 000 Р

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Семейная

Льгот по программе 12 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Базовая

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость.

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2165038172 - 26 августа в 23:50 - 1736 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

44 930 000 Р

90 275 Р за сотку

Ипотеку от 238 245 Р/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ екоммерс» 2007-2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA

www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Карты - #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 40 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



500 000 000 ₽

125 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

GAB INVEST

Агентство

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Камиль

Об участке

Площадь: 4000 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение



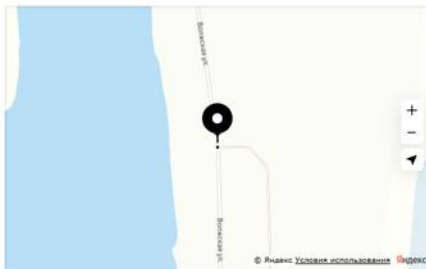
www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569

16:53 28.08.2025

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лайшевский р-н,
Наймонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.

Скрыть карту



500 000 000 ₽

125 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

GAB INVEST

Агентство

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Камиль

Описание

Продается земельный участок общей площадью 40 га в престижной локации
близ села Тетеево на первой линии Волги с уже размежеванными участками,
электричеством и газом.

Это ваш шанс стать владельцем элитного проекта для жизни и отдыха
состоятельных татарстанцев.

- Участок находится на ПЕРВОЙ линии реки Волга с выделенной землей под
организацию собственного причала и пляжа. Ваша зона летнего отдыха
прямо за забором

- Поселок закрытого типа с выездом через единственную дорогу с охраной.
Постороение не проникнут, ваше спокойствие и безопасность под надежной
защитой.

- Участок уже оснащен газом и электричеством. Не нужно ждать лет и тратить
силы на подключение — можно сразу приступить к строительству.

- На территории уже построено несколько домов, проложена центральная
дорога. Вы не покупаете «кота в мешке» в чистом поле, а инвестируете в
готовый, формирующийся поселок.

- Всего 45 км от Казани по отличной дороге — превосходная логистика как
для постоянного проживания, так и для загородного отдыха.



16:53 28.08.2025

www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_ihs_7605009569

🔍 🏠 📄 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

близ села Тетеево на первой линии Волги с уже размежеванными участками, электричеством и газом.

Это ваш шанс стать владельцем элитного проекта для жизни и отдыха состоятельных татарстанцев.

- Участок находится на ПЕРВОЙ линии реки Волга с выделенной землей под организацию собственного причала и пляжа. Ваша зона летнего отдыха прямо за забором

- Поселок закрытого типа с выездом через единственную дорогу с охраной. Посторонние не проникнут, ваше спокойствие и безопасность под надежной защитой.

- Участок уже оснащен газом и электричеством. Не нужно ждать лет и тратить силы на подключение — можно сразу приступить к строительству.

- На территории уже построено несколько домов, проложена центральная дорога. Вы не покупаете «кота в мешке» в чистом поле, а инвестируете в готовый, формирующийся поселок.

- Всего 45 км от Казани по отличной дороге — превосходная логистика как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха.

Цена максимально снижена для быстрой сделки. Стоимость одной сотки ниже среднерыночной по данному направлению! Это идеальное время для выгодного вложения.

Участки полностью размежеваны и предназначены под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

№ 7605009569 - 25 августа в 20:00 - 54 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

500 000 000 ₽

125 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в 998 300-300-300

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

GAB INVEST

Агентство

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Камилл



Похожие объявления ▾

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007-2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



16:53
28.08.2025

АрхивОценщика.рф

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 4,43 га (ИЖС)

Площадь: 44300 кв.м

Цена: 39 810 000Р /898,65Р кв. м

Адрес Республика Татарстан (Татарстан), Лавишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово

Координаты объекта ("lat":55.441545,"lng":49.325217)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²) 44300

Дополнительно

О предложениях

Дата объявления 03.08.2024 Тип предложения продажа

Дата предложения 23.08.2024 Статус земли Поселений (ИЖС)

Категория некоммерческий участок Пользователь Амлеева Эльза Николаевна

Источник Авито

ID на источнике 4088886337

URL https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_443_ga_izhs_4088886337

Посмотреть скриншот

Продажа земельного участка (ИЖС) в Лавишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км Газ,электричество,водд - с/кв,ж/м,асфальт. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Эльза - Брокер по коммерческой недвижимости. -Diigoor - недвижимость и финансы. Г.Казань От собственника. Без комиссии.

Дополнительная информация (свернуть)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
304243681	ЦИАН	39 810 000	898	04.09.2024
1014704288	Авито	800 000	800	11.04.2018
1024850416	Авито	1 300 000	962,96	16.05.2017
1033535057	Авито	750 000	600	29.08.2017
1041326000	Авито	590 000	590	08.06.2018
1131525285	Авито	302 400	351,62	30.11.2017
1148325532	Авито	1 500 000	1 500	21.03.2018
1190662124	Авито	15 000 000	394,73	14.05.2017
1210676009	Авито	790 000	790	18.05.2017
1230721001	Авито	650 000	650	20.11.2018
1243417216	Авито	45 000	45	24.08.2018

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot._izhs_7472405409?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot._izhs_7472405409

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 12,9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 500 000 ₽
348 837 ₽ за сотку
В ипотеку от 37 491 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в 986 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН Вершина
Агентство
На Авито с августа 2023
Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

Об участке
Площадь: 12,9 сот.

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Дилары Тумашевой
р-н Приволжский

Скрыть карту

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Дилары Тумашевой
р-н Приволжский

Скрыть карту

4 500 000 ₽
348 837 ₽ за сотку
В ипотеку от 37 491 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в 986 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН Вершина
Агентство
На Авито с августа 2023
Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

Описание
Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 12,9 соток земли с кадастровым номером 16/24-150303/356, от города 15 минут на автотранспорте.
Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка
4 500 000 ₽

Стоимость дома
3 000 000 ₽

Первоначальный взнос
2 250 000 ₽ 30%

Срок кредита
20 лет

17% 30%

100 тыс. ₽ 50 млн. ₽ 500 тыс. ₽ 100 млн. ₽

5 10 15 20 25 30

19:09 28.08.2025

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot._izhs_7472836236?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 13,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 13,4 сот.

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Казань, жилой массив
Лесная поляна
р-н Приволжский



4 200 000 ₽

313 433 ₽ за сотку
В ипотеку от 35 991 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в 986 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН Вершина
Агентство
На Авито с августа 2023

[Реквизиты проверены](#)

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория



Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Казань, жилой массив
Лесная поляна
р-н Приволжский



4 200 000 ₽

313 433 ₽ за сотку
В ипотеку от 35 991 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в 986 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН Вершина
Агентство
На Авито с августа 2023

[Реквизиты проверены](#)

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

Описание

Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 13,35 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:355, от города 15 минут на автотранспорте.

Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

4 200 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

2 160 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

40%

5

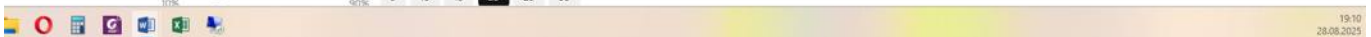
10

15

20

25

30



для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

4 200 000 Р

100 тыс. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

2 160 000 Р

10%

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

Срок кредита

4 программы от банков

Семейная

Платёж от
35 991 Р/мес.

Ставка от
5.96%

Доход от
55 372 Р

Для IT

Платёж от
36 079 Р/мес.

Ставка от
5.99%

Доход от
90 000 Р

Базовая

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

4 200 000 Р

313 433 Р за сотку

В ипотеку от 35 991 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 986 000-00-00

Рассчитать ипотеку

АН Вершина

Агентство
На Авито с августа 2023

[Реквизиты проверены](#)

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктория

№ 7472836236 · 30 июля в 10:11 · 571 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.



https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__2055966051

kazan.domclick.ru/card/sale__lot__2055966051

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

КазаньПартнерамКонсультация

Разместить объявлениеВойти или зарегистрироваться

ДомкликПокупкаАрендаНовостройкиПостроить домИпотекаУслугиЖурнал22Риелторы



3 600 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 9,76 сот., ИЖС

Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Усады

Основные характеристики

Тип участкаИЖСПлощадь участка9,76 сот.Тип сделкиСвободная продажа

Детали сделки

Несовершеннолетние собственникиНет

Коммуникации

ВикторияПродавецМеждународное Содружество Недвижимости «КРАФТ»

+7 980 976-02-42

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?Торг уместен?Подходит под ипотеку?

19:1128.08.2025

kazan.domclick.ru/card/sale__lot__2055966051

3 600 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 9,76 сот., ИЖС

Коммуникации

ЭлектричествоГазВодоснабжение

Канализация

Свернуть

Информация из Росреестра

Участок

Данные от 20.03.2025

Кадастровая стоимость1 709 145 ₽

Категория земельЗемли населенных пунктов

Разрешённое использованиеИндивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

Ипотека от СбербанкаРассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домовПостройте дом с проверенной компанией

Обновлено 17 августа62846

Описание

Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9,76 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:353, от города 15 минут на автотранспорте.

Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС, [Скрыть](#)

Поблизости в окрестностях

ВикторияПродавецМеждународное Содружество Недвижимости «КРАФТ»

+7 980 976-02-42

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?Торг уместен?Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

19:1128.08.2025

kazan.domclick.ru/card/sale_lot_2055966051

🔍 🏠 📄 📞 📧 📧 📧

3 600 000 ₽

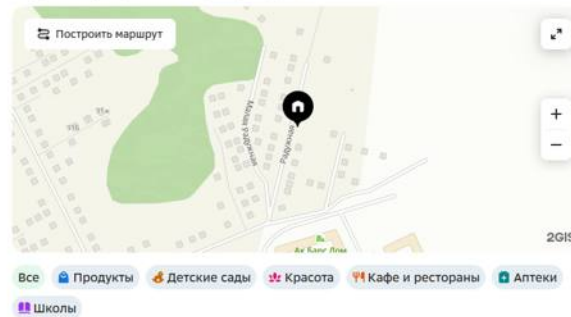
Участок, 9,76 сот., ИЖС

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Об окружении

Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Усады



Сделка с участком

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Потребуется всего один визит в банк

Скидка 0,3% при покупке на Домклик

Купить в ипотеку

Выберите ипотечную программу

3 600 000 ₽ стоимость недвижимости

Виктория
Продавец
Международное Содружество
Недвижимости «КРАФТ»

+7 980 976-02-42

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Заказать звонок



19:11
28.08.2025

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3324239396



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Участок 6 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 600 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение

Скрыть карту



72 000 000 ₽

120 000 ₽ за сотку

Показать телефон

в 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Эпоклад: -27 кг СО:

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Продаю Земельный участок промышленного назначения 6ГА с готовой проектной документацией.

Прилегает к трассе М7, в 6 км от ОЗЗ АЛАБУГА. Участок имеет один выезд, максимальное удобство для транзитных машин. Расположение от развязок указано на схеме в объявлении. Подходит для размещения промышленных объектов, объекта придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг.

Коммуникации:

- газопровод
- водопровод
- 6-10 кВт
- оптико-волоконная связь

№ 3324239396 - вчера в 17:52 - 1380 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fT01WUfAAAA

www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_7437425175

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Ввод и регистрация Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 70 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 000 ₽

214 286 ₽ за сотку

Показать телефон

8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 70 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, М-12,
1022-й километр

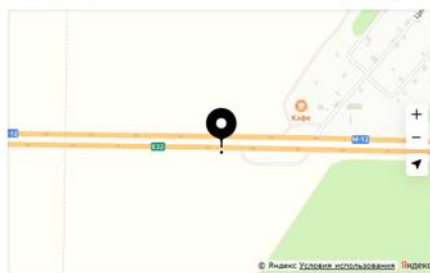
Скрыть карту

www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_7437425175 19:30 29.08.2025

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, М-12,
1022-й километр

Скрыть карту



15 000 000 ₽

214 286 ₽ за сотку

Показать телефон

8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Участок на первой линии Федеральной трассы М7, рядом с ОЗЗ Елабуга.
1023км справа.
В собственности.
Назначение: Под АЗС.

№ 7437425175 · 26 августа в 16:05 · 440 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «ЕХ ЕКоммерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



19:51 29.08.2025

Архивоценщика.рф

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 59,1 сот. (промназначения)

Адрес

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поспеловское сельское поселение, с. Поспелово

Координаты объекта

("lat":55.774943,"lng":52.224538)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

5910

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

16.04.2024

Тип предложения

продажа

Дата предложения

17.04.2024

Статус земли

Промназначения

Категория

коммерческий участок

Пользователь

Хакимова Ирина

Источник

Авито

ID на источнике

3995436561

URL

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_591_sot_promnaznacheniya_3995436561

Площадь: 5910 кв.м

Цена: 11 500 000₽ / 1 945,85₽ кв. м

Посмотреть скриншот

Арт. 62202578 ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ земельный участок промышленного назначения общей площадью 59,1 сот. (5905 кв.м), с кадастровым номером № 16:18:110501:247. Расположение участка: РТ, Елабужский р-н, перекресток Казань-Набережные Челны-Менделеевск (справа по ходу движения на Москву). Участок ровный, имеется бетонное покрытие. Это хорошо видно на фото. Отлично подойдет под разные виды бизнеса, связанные с транспортом, а также для размещения объектов придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг. Возможно строительство ГАЗОВОЙ ЗАПРАВКИ (метан), рядом магистраль среднего давления. Есть перспектива увеличения площади - наличие свободных земель соседнего участка. По соседству с участком расположена АЗС "Лукойл". Есть документы согласования заезда-выезда с АЗС. ЗВОНИТЕ, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре участка!

Дополнительная информация (свернуть)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Дата объявления
1093016236	Авито	1 000 000	50	26.04.2024
1172032290	Авито	300 000	3,53	16.04.2024
1202103523	Авито	10 000 000	181,81	20.11.2017
161759704	ЦИАН	1 000 000	22,22	22.11.2022
1871021486	Авито	200 000	200	04.02.2021
1875026721	Авито	900 000	750	02.07.2020

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_3734558516?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru/faishevo/zemelnye-uchastki/uchastok-102-na-snt-dno-3734558516

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 19,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

17:09

10.04.080202180

Земельный участок

10.04.080202180

Адресный номер: 10.04.080202180

Описание: Участок

Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения

Кладовые помещения: 440,360 кв. м.

Цены: 107968 руб. (средняя площадь)

Актив

Гугл

Яндекс

Масштаб

Об участке

Площадь: 1920 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино

Скрыть карту

57 600 000 ₽

30 000 Р за сотку

В ипотеку от 303 665 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

www.avito.ru/laihevo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_3734558316

1:04 30.08.2023

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино

Скрыть карту

Описание

Продаю 2 смежных земельных участка на первой линии автомобильной дороги Казань—Лаишево общей площадью 19.2 гектар.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

Стоимость дома

Первоначальный взнос

Срок кредита

Нет предложений от банков

Для IT Семейная

дороги Казань—Лайшево общей площадью 19,2 гектар.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

57 600 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первоначальный взнос

18 180 000 Р

30%

20 лет

5 10 15 20 25 30

10%

90%

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн Р плюс

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3734558516 - 28 августа в 12:24 - 561 просмотр (+4 сегодня)

Пожаловаться

57 600 000 Р

30 000 Р за сотку

В ипотеку от 303 665 Р/мес.

[Посмотреть условия](#)



Показать телефон

8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

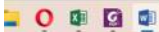
Частное лицо

Подписаться на продавца

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яТомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-экспертс» 2007–2025. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). [Оплата услуг на Авито](#). [Вы принимаете оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_7550201421?context=H4sIAAA
AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_7550201421

🔍 📄 🗺️ 📌 📄 📄 📄 📄 📄 📄

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 12,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1259.5 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Кирбинское сельское поселение

Скрыть карту



44 000 000 ₽

34 934 ₽ за сотку

В ипотеку от 235 516 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в 998 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Риелтор

Документы проверены

Экоклад: -473 кг CO₂

Подписаться на продавца



www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_7550201421

🔍 📄 🗺️ 📌 📄 📄 📄 📄 📄 📄

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Кирбинское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Авито не показывает сообщения пожалуйста звоните

Продаются три земельных участка общей площадью 12,6 га!
Сельскохозяйственного назначения.

20 мин от города.

Месторасположение: Участки расположены в живописном месте в с
КИРБИ Лаишевского района, рядом с ОЗЕРОМ, что делает их идеальными для
строительства загородных домов или кемпинга. Рядом река МЕША.

Инфраструктура: рядом находятся школа, детский сад, дом культуры и
магазины.

КАД номера:

* 16.24.110302.302

* 16.24.110302.1388

* 16.24.110302.1386

Коммуникации: На двух участках имеется электричество мощностью по 15
кВт.

Перевод в ИЖС: Есть возможность перевести участки в категорию
индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и промзона.

Не упустите шанс приобрести землю в прекрасном месте! Для получения
дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста,

44 000 000 ₽

34 934 ₽ за сотку

В ипотеку от 235 516 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в 998 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Риелтор

Документы проверены

Экоклад: -473 кг CO₂

Подписаться на продавца



www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_7550201421

🔍 📄 🗺️ 📌 📄 📄 📄 📄 📄 📄

🏡 **Перевод в ИЖС:** Есть возможность перевести участки в категорию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и промзона.

Не упустите шанс приобрести землю в прекрасном месте! Для получения дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Спешите, такие предложения не задерживаются!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

44 000 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

100 тыс. Р

50 млн Р

500 тыс. Р

100 млн Р

Первоначальный взнос

14 100 000 Р

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн Р плюс

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7550201421 - 18 августа в 14:54 - 85 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

44 000 000 Р

34 934 Р за сотку

В ипотеку от 235 516 Р/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Риелтор

Документы проверены

Эквивалент: -473 кг CO₂

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595

[www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Ввод и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Татарстан

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 4,47 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

20 000 000 ₽

44 743 ₽ за сотку
Виплотку от 115 252 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 447 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби

[Скрыть карту](#)

[www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595](#)

106
30.08.2025

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби

[Скрыть карту](#)

20 000 000 ₽

44 743 ₽ за сотку
В ипотеку от 115 252 ₽/мес.
[Посмотреть сходки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Земля сельскохозяйственного назначения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость участка
20 000 000 ₽
100 тыс.₽ 50 млн.₽ 100 млн.₽

Стоимость дома
3 000 000 ₽
500 тыс.₽ 100 млн.₽

Первоначальный взнос
6 900 000 ₽ 30%
10% 90%

Срок кредита
20 лет
5 10 15 20 25 30

2 программы от банков

[Семейная >](#) [Для IT >](#) [Базовая >](#)

Земля сельскохозяйственная назначения

20 000 000 ₽

44 743 ₽ за сотку
В ипотеку от 115 252 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

20 000 000 ₽

100 тыс. ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

6 900 000 ₽

10%

Срок кредита

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная

Платеж от

115 252 ₽/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

177 311 ₽

Для IT

Платеж от

115 345 ₽/мес.

Ставка от

6%

Доход от

177 454 ₽

Базовая

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3672915595 - 18 августа в 18:30 - 665 просмотров (+1 сегодня)

Поклолаться

Показать телефон

8.000.000-00-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Опираясь на услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.

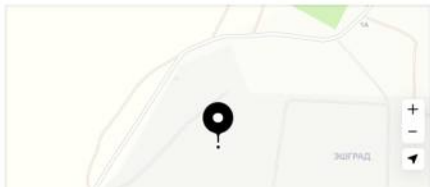


https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_528_ga_snt_dnp_4643470708?context=H4sIAAAAAAAB_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

[illegible]

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Егорьевское сельское поселение, с. Бима



[Скрыть карту](#)

19 627 000 Р

37 172 Р за сотку
В ипотеку от 113 383 Р/мес.
[Посмотреть сходня](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отмечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продлёто?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Кадастровый номер 16:24:070801:1683

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость участка	Стоимость дома
19 627 000 Р	3 000 000 Р

100 тыс. Р 50 млн. Р 300 тыс. Р 100 млн. Р

Первоначальный взнос	Срок кредита
6 788 100 Р 30%	20 лет

10% 90% 5 10 15 20 25 30

2 программы от банков

- [Семейная](#)
- [Для IT](#)
- [Базовая](#)

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#) [Экоклад: -381 кг CO₂ в год](#)

[Подписаться на продавца](#)

Кадастровый номер 16-24-070801:1683

19 627 000 ₽

37 172 ₽ за сотку
В ипотеку от 113 383 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

19 627 000 ₽

100 тыс. ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

6 788 100 ₽

10%

Срок кредита

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от

113 383 ₽/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

174 436 ₽

Для IT >

Платёж от

113 474 ₽/мес.

Ставка от

6%

Доход от

174 576 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4643470708 - 31 июля в 14:29 - 252 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Показать телефон

в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эквивалент - 381 кг CO₂

яПомогаю

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ эконмерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAA
A_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #иПомогаю

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito

🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Татарстан

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,79 га (СНТ, ДНП)

🔍 Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 679 сот.

Расстояние до центра города: 34 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение

Скрыть карту



50 000 000 ₽

73 638 ₽ за сотку

В ипотеку от 265 581 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Флэт»

Агентство

На Авито с декабря 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Флэт



www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Объект №109076

Место под Коттеджный поселок.

ТОРГ!

Отличное месторасположение!

ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.

ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.

Асфальт до дороги.

Один взрослый собственник-физическое лицо. Без долей.

Без обременений.

Участок в собственности.

Участок ровный. Место живописное!

Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.

НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:

1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)

2. Жилые дома

50 000 000 ₽

73 638 ₽ за сотку

В ипотеку от 265 581 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Флэт»

Агентство

На Авито с декабря 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Флэт



www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257

🔍 🏠 📄 📞 📧 📌 📅 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

2. Жилые дома

- 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации.
- 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения.
- 5. Водные объекты - в том числе пруды.

- 6. Некапитальные строения
- 7. Нестационарные торговые объекты

Кадастровый номер участка: 16-24-070807-6

Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.

Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.

Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.

Добавьте в избранное, чтобы не потерять участок мечты

- Юридическое сопровождение и гарантия чистоты сделки
- Электронная регистрация без очередей и визитов в МФЦ
- Поможем с проектом и строительством дома – от фундамента до ключа
- Без скрытых комиссий – вся стоимость прозрачна

📞 Звоните с 8:00 до 20:00 или пишите – ответим быстро

Цена актуальна на момент публикации.

Объявление носит информационный характер.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

50 000 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

🔍 🏠 📄 📞 📧 📌 📅 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257

Объявление носит информационный характер.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

50 000 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

15 900 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн. ₽ плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн. ₽ плюс

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4521665257 · 11 августа в 21:07 · 464 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

50 000 000 ₽

73 638 ₽ за сотку

В ипотеку от 265 581 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

<Флэт>

Агентство

На Авито с декабря 2014

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Флэт

🔍 🏠 📄 📞 📧 📌 📅 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

1:07

30.08.2025

🔍 🏠 📄 📞 📧 📌 📅 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-экспертиза» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



🔍 🏠 📄 📞 📧 📌 📅 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

1:07

30.08.2025

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_359_ga_promnaznacheniya_7395998451?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YT0xOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_359_ga_promnaznacheniya_7395998451

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #ЯПомогу

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Городище

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 35,9 га (промышленности)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 3590 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище

Скрыть карту



144 000 000 Р

40 111 Р за сотку

Показать телефон
8 936 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отмечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

"Фаворит"

Агентство

На Авито с сентября 2011

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Оксана



16:54
29.08.2025

www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_359_ga_promnaznacheniya_7395998451

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище

Скрыть карту



Описание

Арт. 105061004

Продается земельный участок площадью 35,9 га, расположенный на 960 км федеральной дороги М-6 Москва — Волгоград.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Виды разрешённого использования: для строительства.

Кадастровый номер: 34:03:130006:2.

№ 7395998451 - 20 августа в 16:12 - 252 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



16:55
29.08.2025

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbyB5aW9yXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Промышленные](#)

Участок 10 га (промназначения)

[+ Добавить в избранное](#)
[⚙ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

25 000 000 ₽
25 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 800 300-300-300

Написать сообщение
Отвечают за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? | Хотел бы увидеть?

Когда можно посмотреть?

Этажи Волгоград
Агентство
На Авито с марта 2024

[Надёжный партнёр](#) | [Результаты проверены](#)

31 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Новоженен Денис Петрович

Об участке
Площадь - 1000 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Гороодище, по-т Лямина

[Скрыть карту](#)

www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596

16:55
29.08.2024

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, пр-т Ленина

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок промназначения площадью 10 Га, расположенный с правой стороны трассы Волгоград-Москва в 270м от АЗС Газпром.

Удобная развязка в Строну Ростова-на-Дону, Астрахани, Саратова, Казахстана: от 3й продольной Волгограда 9 км. до новой развязки, связывающей с трассой на Ростов-на-Дону бкм.

Участок ровный, межевание проведено, ГПЗУ от 26.06.2025г. Категория земель- Земли населенных пунктов ВРИ - Склады, Хранение и ремонт автотранспорта, Промышленность Легкая, Фармацевтическая, Строительная, Научная, УРВИ - Заправка транспортных средств, магазины, связь.

Документы к сделке готовы.

Код пользователя: 162980
Номер в базе: 9087566

25 000 000 Р

25 000 Р за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX XXX XXX

Написать сообщение
Отвечают за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Волгоград

Агентство

На Авито с марта 2024

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Новожикин Денис Петрович

№ 7505912596 - 27 августа в 16:03 - 70 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Пожокие объявления

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_7564554659?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA

www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_7564554659

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Городище

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,9 га (промышленного назначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 189,7 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кузьмичёвское сельское поселение

Скрыть карту



9 500 000 ₽

50 079 ₽ за сотку

Показать телефон
В 932 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с августа 2010

Завершено 66 объявлений

Документы проверены

Экоклад: -21,5 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_7564554659

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кузьмичёвское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Продаю земельный участок промышленного назначения, площадь 1,897 Га расположенный вдоль трассы Р-22 Каспий, 300 м от поста ГИБДД, по направлению к Волгограду. Получены технические условия на электроснабжение 150 кВт.

Кадастровый номер участка 34-03-110002-283

Вид разрешенного использования: Для строительства многофункционального комплекса

№ 7564554659 - 26 августа в 09:34 - 100 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ ИКоммерс» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.



16:56
29.08.2025

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_promnaznacheniya_7440950929?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_promnaznacheniya_7440950929

🔍 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Воронежская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 9,6 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 960 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 7

Скрыть карту



95 999 000 ₽

99 999 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



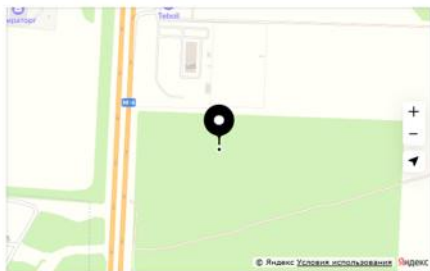
www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_promnaznacheniya_7440950929

🔍 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 7

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок, расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский р-н, 485 км + 300 м лево автодороги М-4 "Дон-1". Кадастровый номер 36:25:6945016:279. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Площадь участка 9,6 Га. Разрешённое использование: Для строительства автомобильного технического сервиса. Земельный участок примыкает к автодороге М-4 Дон

№ 7440950929 - 18 августа в 17:38 - 184 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-эксперт» 2007–2025. Правила Авито.



0:05
02.09.2025

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_7468326216?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnBwYXR5LjtiOjE7fT01WUfAAAA

www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_7468326216

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #Итогого



Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Воронежская область

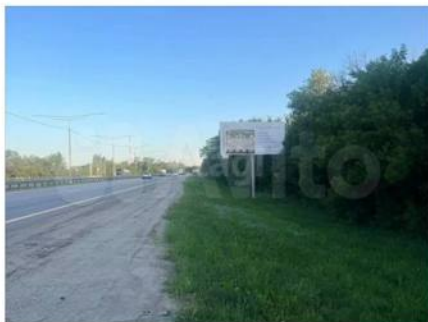
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 80 сот. (промышленные)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



12 000 000 Р

150 000 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Воронеж

Агентство

На Авито с сентября 2016

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Контактное лицо

Щебетенко Анна Викторовна

Об участке

Площадь: 80 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Комсомольское сельское поселение, пос. Петровское, Дорожная ул., 34

Скрыть карту

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Комсомольское сельское поселение, пос. Петровское, Дорожная ул., 34

Скрыть карту



12 000 000 Р

150 000 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Воронеж

Агентство

На Авито с сентября 2016

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Контактное лицо

Щебетенко Анна Викторовна

Описание

Земельный участок площадью 80 соток расположен по адресу: Дорожная улица, посёлок Петровское, Рамонский район, Воронежская область. Категория земель – промышленного назначения, вид разрешённого использования – строительство автозаправочного комплекса.

Участок представляет собой перспективную площадку для развития бизнеса благодаря удачному расположению вблизи транспортных магистралей и высокой проходимости.

Площадь позволяет разместить не только АЗС, но и сопутствующую инфраструктуру – магазин, кафе, сервисную зону.

Коммуникации доступны для подключения, что ускоряет процесс ввода объекта в эксплуатацию.

Участок имеет ровный рельеф, подходит для быстрого начала строительных работ. (площадь по фасаду 78 метров, в глубину 115 и 122 метра)

Дополнительное преимущество – возможность расширения территории за счёт приобретения смежного участка. Местоположение обеспечивает стабильный трафик потенциальных клиентов: рядом проходят региональные дороги, соединяющие населённые пункты области.

Рамонский район активно развивается, что повышает инвестиционную привлекательность объекта. Участок подходит как для крупных сетевых операторов, так и для частных инвесторов, планирующих запуск прибыльного бизнеса с минимальными логистическими издержками. Все необходимые

улица, посёлок Петровское, Рамонский район, Воронежская область.
Категория земель — промышленного назначения, вид разрешённого
использования — строительство автозаправочного комплекса.

Участок представляет собой перспективную площадку для развития бизнеса
благодаря удачному расположению вблизи транспортных магистралей и
высокой проходимости.

Площадь позволяет разместить не только АЗС, но и сопутствующую
инфраструктуру — магазин, кафе, сервисную зону.
Коммуникации доступны для подключения, что ускоряет процесс ввода
объекта в эксплуатацию.

Участок имеет ровный рельеф, подходит для быстрого начала строительных
работ. (площадь по фасаду 78 метров, в глубину 115 и 122 метра)
Дополнительное преимущество — возможность расширения территории за
счёт приобретения смежного участка. Местоположение обеспечивает
стабильный трафик потенциальных клиентов: рядом проходят региональные
дороги, соединяющие населённые пункты области.

Рамонский район активно развивается, что повышает инвестиционную
привлекательность объекта. Участок подходит как для крупных сетевых
операторов, так и для частных инвесторов, планирующих запуск прибыльного
бизнеса с минимальными логистическими издержками. Все необходимые
разрешительные документы могут быть оформлены в установленном
порядке.

Объект продаётся по конкурентной цене с учётом его потенциала и локации.

Код пользователя: 73537

Номер в базе: 9050772

№ 7468326216 · 19 августа в 15:39 · 63 просмотра (+2 сегодня)

Поклолаться

Похожие объявления ▾

12 000 000 ₽

150 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Воронеж

Агентство

На Авито с сентября 2016

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Щебетенко Анна Викторовна

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яТомогаю · Приложение · Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Казань Партнерам Консультация Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 20 Риелторы



20 000 000 Р  Хочу скидку [Рассчитать ипотеку](#)

Участок, 94 сот., Фермерский

 Воронежская область, Рамонский район, потребительское общество садоводов Радар

Основные характеристики

Тип участка Фермерский

Площадь участка 94 сот.

Тип сделки Свободная продажа

Детали сделки

Лет в собственности Меньше трех

Количество собственников 1

Несовершеннолетние собственники Нет

Коммуникации

Светлана

Продавец ИП Зенищева Светлана Анатольевна

[+7 980 113-93-30](tel:+79801139330)

Записаться на просмотр

Продавец отключил чаты. Написать ему не получится, но можно позвонить.

Заказать звонок

voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031

20 000 000 Р  Хочу скидку [Рассчитать ипотеку](#)

Участок, 94 сот., Фермерский

Коммуникации

Электричество

Газ

Водоснабжение

Канализация

Свернуть

Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Обновлено 31 августа 93 0

Описание

продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж, в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к НСТ РАДАР, участок проназначен под строительство Автотексервиса, придорожного комплекса, склада, производства, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка, электричество идет по столбам вдоль участка, по водоснабжению нужно сделать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором, съезд с трассы есть! Град план есть! торг возможен! [Скрыть](#)

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

Шаг 1

Добавьте этот участок

В корзине может быть несколько участков

Шаг 2

Добавьте проекты домов

Выберите подходящие в каталоге проектов

Шаг 3

Подайте заявку на ипотеку в корзине

Выберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на все

voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031

367

voronezh.domclick.ru/card/sale_lot_1682690031

🏠 📄 📍 📞 📧 📧 📧

20 000 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 94 сот., Фермерский

Об окружении

Воронежская область, Рамонский район, потребительское общество садоводов Радар



Все Красота Кафе и рестораны Продукты

Сделка с участком

Купите в ипотеку онлайн

Понадобится всего один визит в банк

Скидка 0,9% недоступна



Купить в ипотеку

Выберите ипотечную программу

20 000 000 ₽ стоимость недвижимости

Светлана
Продавец
ИП Зенищева Светлана Анатольевна

+7 980 113-93-30

Записаться на просмотр

Продавец отключил чаты. Написать ему не получится, но можно позвонить.

Заказать звонок



0:06
02.09.2025

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7460429243?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYXW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7460429243

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Ввод и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найдти Смоленская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,5 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



12 000 000 Р
80 000 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

СТРОЙГАЗМОНТАЖ
Агентство
На Авито с октября 2021
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кирилл

Об участке
Площадь: 150 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, д. Ковалевка

Скрыть карту

www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_7460429243

11:25 02.09.2025

Расположение

Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, д. Ковалевка

Скрыть карту



12 000 000 Р
80 000 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

СТРОЙГАЗМОНТАЖ
Агентство
На Авито с октября 2021
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кирилл

Описание

Представляем уникальное предложение – земельный участок 150 соток (1,5 Га) с разрешенным использованием «для размещения производственных и административных зданий» в стратегической локации у развязки трассы Р-120.

Почему этот участок – беспроигрышное решение для вашего бизнеса?

- Идеальная Локация – Логистика Превыше Всего:**
 - Непосредственная близость к развязке трассы Р120 – мгновенный доступ к региональным и федеральным транспортным артериям. Ваша продукция и персонал – всегда в движении, без потерь времени в пробках.
 - Видимость и престиж. Размещение у крупной трассы – это статус и мощная реклама вашего предприятия.
- Готовность к Строительству – Экономьте Время и Ресурсы:**
 - Отличный подъезд с покрытием из асфальтной крошки. Круглогодичный доступ тяжелой техники и фур уже обеспечен. Никаких проблем с выездом в распутицу.
 - Технические условия на электричество 150 кВт ОПЛАЧЕНЫ. Ключевой и затратный этап подключения позади.
 - Газопровод на границе участка. Минимальные затраты и сроки на подвод газа к вашему объекту. Энергоэффективность и снижение издержек – с первого дня.
- Масштаб и Перспективы:**
 - 150 соток – это пространство для амбиций! Постройте современный

газа к вашему объекту. Энергоэффективность и снижение издержек – с первого дня.

3. **Масштаб и Перспективы:

✅ 150 соток – это пространство для амбиций! Постройте современный производственный комплекс с цехами, складами логистики, административным корпусом, зоной для сотрудников – все на одной территории.

✅ Разрешенное использование «для размещения производственных и административных зданий» открывает широкие возможности: от крупного завода или фабрики до дистрибуционного центра, офисного парка или технопарка.

Это не просто участок земли. Это готовый фундамент для вашего успешного предприятия:

Сократите сроки запуска проекта благодаря готовым коммуникациям и инфраструктуре.

Минимизируйте капитальные затраты (оплаченные ТУ на электричество, газ на границе, подъездные пути).

Повысьте эффективность логистики и снизите транспортные расходы.

Получите конкурентное преимущество благодаря уникальному расположению.

Не упустите шанс закрепиться на выгоднейшей позиции! Этот участок – редкий шанс для стратегического развития вашего бизнеса.

Звоните прямо сейчас, чтобы:

✅ Задать все вопросы.

✅ Организовать оперативный просмотр участка.

✅ Обсудить условия приобретения вашего будущего промышленного хаба.

№ 7460429243 · 14 августа в 08:48 · 200 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

12 000 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

СТРОЙГАЗМОНТАЖ

Агентство

На Авито с октября 2021

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кирилл



Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

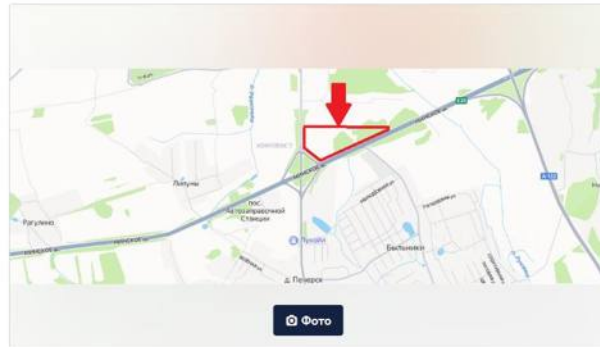
Недвижимость в Смоленске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Смоленской области > Смоленский муниципальный округ

Обновлено: 22 авг, 13:27 32 просмотра, 1 за сегодня, 17 уникальных

Продается коммерческая земля, 21,77 га

Смоленская область, Смоленский муниципальный округ, Стабенское с/пос. На карте

Показать



Площадь участка
21,77 га

108 850 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 105 584 500

Цена за гектар 5 000 000 Р

Налог УСН

+7 910 781-06-93

+7 915 651-28-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Прспект

На Циан

14 лет

Объектов в работе

79



РИЕЛТОР

Андрей Овчинников

Суперагент

smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

Предлагается на продажу земельный участок:
Площадь: 21,77 га, кадастровый номер: 67:18:0030101:1783, адрес: Смоленская область, Смоленский район, с/п Стабенское, в развилке автодорог Смоленск-Жуково и Москва-Минск, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для производственной деятельности, складов и транспорта. Предварительно согласован съезд с автодороги Смоленск-Жуково. Электричество и газ проходят по границе участка или рядом (по возможности подключения не узнавали).
Стоимость 1 га-5 млн рублей (при покупке всего участка).
Стоимость 1 га-8 млн рублей (если делим и формируем участок под Вас).
Звоните, отвечу на все интересующие Вас вопросы и организу оперативный показ!!!
Агентство недвижимости "Прспект" - это успешная работа на рынке недвижимости России с 2006 года, профессиональный и индивидуальный подход к каждому клиенту.

Свернуть



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю
информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите
заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 910 781-06-93



smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

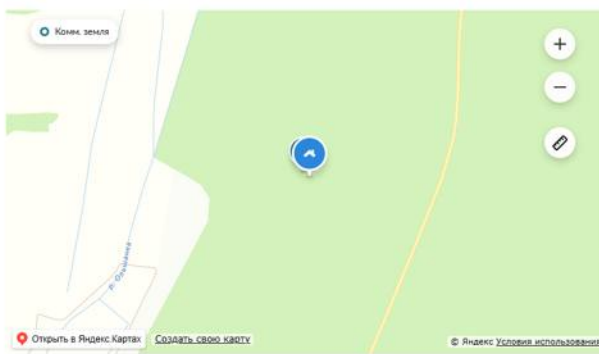
smolensk.cian.ru/sale/commercial/319300714

🏠 📷 📍 📄 📞 📧

Фотографии (1) Описание Расположение Похожие объявления

Коммерческая земля, 21,77 га

🗺️ Похожие рядом 🏗️ Инфраструктура 📷 Панорама



108 850 000 Р 📈 📉



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 105 584 500



Цена за гектар 5 000 000 Р

Налог УСН

+7 910 781-06-93

+7 915 651-28-56

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

📧 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Прспект

На Цикле

14 лет

Объектов в работе

79



РИЕЛТОР
Андрей Овчинников
🟢 Суперагент

Помощь надёжных риелторов

Риелтор партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

[Оставить заявку](#)



11:26
02.09.2025

https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2736333768?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2736333768



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Смоленская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 80 сот. (промышленности)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 80 сот.

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское сельское поселение, с. Печерск, Минская ул.

Скрыть карту



15 000 000 ₽

187 500 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Экоклад: -12 кг CO₂

Подписаться на продавца

www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2736333768

Площадь: 80 сот.

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское сельское поселение, с. Печерск, Минская ул.

Скрыть карту



Описание

Участок 0,8 га газ канализация 380

№ 2736333768 - 25 августа в 17:39 - 1904 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-эксперт» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📞

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яТомогово

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📞

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 200 сот.

Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 929-й километр

Скрыть карту

2 100 000 ₽

10 500 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 494 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земельный участок

Агентство

На Авито с октября 2013

Документы проверены

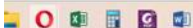


8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена



www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📞

12:41

02.09.2025

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 929-й километр

Скрыть карту



Описание

Участки СН-3 от 2 до 10 Га вдоль трассы Р-22 "Каспий", собственник.

Описание:

Продаются земельные участки сельхозназначения (СН-3) в Котлубанском сельском поселении, Городищенский район, вдоль трассы Р-22 "Каспий" по направлению в Волгоград, 929 км.

В наличии площади:

2 Га (кадастровый номер: 34-03-050002-1231)

4 Га

6 Га

8 Га

10 Га

Преимущества:

Участки вдоль федеральной трассы.

Подходит под фермерство, агробизнес, теплицы, склады, логистику и др.

Отличная транспортная доступность

Собственность, документы готовы к сделке.

2 100 000 ₽

10 500 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 494 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земельный участок

Агентство

На Авито с октября 2013

Документы проверены



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена



Отказаться от сделки

От платежа

12:41

02.09.2025

Собственность, документы готовы к сделке.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

2 100 000 Р

100 тыс.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн.Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

1 530 000 Р

10%

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

Срок кредита

3 программы от банков

Семейная >

Платить от

25 494 Р/мес.

Ставка от

5,96%

Для IT >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз

Низ

Поп

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4479710136 - 28 августа в 16:13 - 1360 просмотров (<3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

2 100 000 Р

10 500 Р за сотку

В ипотеку от 25 494 Р/мес.

Посмотреть скидки



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвигать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земельные участки

Агентство

На Авито с октября 2013

Документы проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. [Правила Авито](#)
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [сферту](#)
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3972953199?context=H4sIAAA
AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB5aW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3972953199

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Ввод и регистрация Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 12,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1245 сот.

Расстояние до центра города: 37 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение

Скрыть карту



11 000 000 ₽

8 835 ₽ за сотку

В ипотеку от 70 153 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в 969 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим

Агентство

На Авито с апреля 2024

Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3972953199

12:42

02.09.2025

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок в поселке Котлубань, Волгоградская область

Продается земельный участок с удобным расположением и возможностью подключения к ключевым коммуникациям. Идеальное место для размещения овощехранилища или другого коммерческого объекта.

Преимущества участка:

- Подключение к электросети до 250 кВт
- Удобный подъезд с трассы Р-22
- Железнодорожный тупик всего в 500 метрах

Разрешения и перспективы:

- Разрешение на строительство овощехранилища
- Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности

Условия покупки:

- Возможность приобрести участок как целиком, так и частично

Кадастровый номер: 34.03.050002.442

Прямая продажа от собственника, без посредников.

Если не смогу ответить на звонок сразу, пожалуйста, отправьте сообщение через Авито — я обязательно свяжусь с вами в ближайшее время.

11 000 000 ₽

8 835 ₽ за сотку

В ипотеку от 70 153 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
в 969 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим

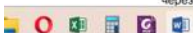
Агентство

На Авито с апреля 2024

Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



12:42

02.09.2025

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

через Авито – я обязательно свяжусь с вами в ближайшее время.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

11 000 000 Р

100 тыс. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

4 200 000 Р

10%

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

Срок кредита

3 программы от банков

Семейная >

Платеж от
70 153 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
107 928 Р

Для IT >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз

Низ

Поп

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3972953199 - 3 августа в 11:57 - 525 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

11 000 000 Р

8 835 Р за сотку

В ипотеку от 70 153 Р/мес.

[Посмотреть скрин](#)



Показать телефон

8 969 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отправит в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим

Агентство

На Авито с апреля 2024

[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ ЕКОМЕРС» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



АрхивОценщика.рф

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

Адрес: Волгоградская обл., Городищенский р.н. Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка

Координаты объекта: ("lat":48.86913675639229,"lng":44.570827964791675)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²): 45000

Дополнительно

О предложениях

Дата объявления: 05.03.2025

Тип предложения: продажа

Дата предложения: 17.03.2025

Статус земли: Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Категория: коммерческий участок

Пользователь: Реклама

Источник: Авито

ID на источнике: 4600636909

URL: https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909

Площадь: 45000 кв.м

Цена: 5 000 000Р / 111,11Р кв. м

Посмотреть скриншот

Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685 (4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса - на федеральном трассе Саратов-Волгоград (рядом с новым мостом) стоимость 1 гектар 5 миллион рублей или можно на аренду 100000Р/месяц

Дополнительная информация (свернуть)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
2102936586	Авито	3 000 000	300	04.02.2021
2296187853	Авито	38 000 000	404,26	10.05.2023
3288251599	Авито	4 500 000	450	25.07.2023
3768230104	Авито	5 000 000	500	18.01.2024
3874733091	Авито	7 500 000	141,51	26.04.2024
1238936327	Авито	21 000 000	456,52	24.03.2018
1207803589	Авито	4 000 000	2 666,66	20.04.2018
1517671039	Авито	3 800 000	2 533,33	11.12.2018
1766300571	Авито	2 500 000	30,49	29.05.2020

https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Брянская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8,15 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 815 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркульево, Воинская ул.

Скрыть карту



14 999 999 Р

18 405 Р за сотку

В ипотеку от 90 197 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

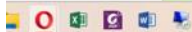
Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эквивалент: -98 кг CO₂

Подписаться на продавца



www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117

15:28

02.09.2025

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркульево, Воинская ул.

Скрыть карту



Описание

Участок в п. Меркульево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясоперерабатывающее производство КФХ «Редина Е.В.» 32-02-0370103-186. Возможна сдача в аренду по договоренности.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

14 999 999 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

100 тыс. Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

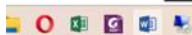
Первоначальный взнос

5 400 000 Р

Срок кредита

31%

20 лет



15:28

02.09.2025

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧

Возможна сдача в аренду по договоренности.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

14 999 999 Р

100 тыс. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

5 400 000 Р

10%

Срок кредита

31%

20 лет

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

Семейная >

Платить от

90 197 Р/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

138 765 Р

Для IT >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос.

Баз

Низ

Поп

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2293401117 - 14 августа в 22:55 - 1303 просмотра (+1 сегодня)

Поклолаться

14 999 999 Р

18 405 Р за сотку

В ипотеку от 90 197 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

📞

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эквивалент: -98 кг CO₂

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2025. Правила Авито.

Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Авито использует рекомендательные технологии.

📱 📧 📞

https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Брянская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский

Скрыть карту



9 480 000 ₽

18 960 ₽ за сотку

В ипотеку от 62 537 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей



www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Расположение

Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский

Скрыть карту



Описание

Срочно предлагается к продаже земельный участок 5 га Кадастровый номер 32:03:0970401:71.По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону.Оперативный показ.Рассмотрю Вашу цену

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

9 480 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

3 744 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

9 480 000 ₽

18 960 ₽ за сотку

В ипотеку от 62 537 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей



www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

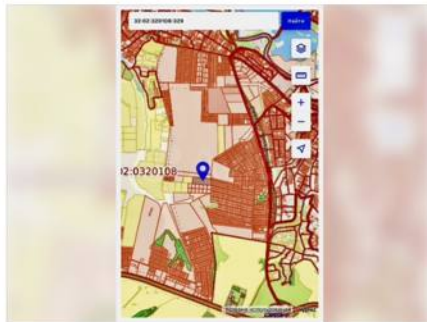
Найти

Брянская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 420 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Отрадненское сельское поселение, с. Отрадное

Скрыть карту



9 500 000 ₽

22 619 ₽ за сотку

В ипотеку от 62 637 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

8 910 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эквивалент: -20 кг CO₂

Подписаться на продавца



www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Отрадненское сельское поселение, с. Отрадное

Скрыть карту



Описание

Земельный участок 42000 кв.м. Категория сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер 32-02-320108-329

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

9 500 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

3 750 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

Семейная

Для IT

Базовая



www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

назначения Кадастровый номер 52:02:52/0108:52/9

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

9 500 000 Р

100 тыс. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

3 750 000 Р

10%

Срок кредита

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

Семейная >

Платёж от

62 637 Р/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

96 364 Р

Для IT >

Платёж от

62 687 Р/мес.

Ставка от

6%

Доход от

96 442 Р

Базовая >

Ничего не нашлось.
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2197631371 - 20 августа в 19:20 - 544 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

9 500 000 Р

22 619 Р за сотку

В ипотеку от 62 637 Р/мес.

Посмотреть оценки



Показать телефон

8 990 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

>

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

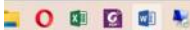
Заклад - 20 кг ОО

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-экспертс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475?context=H4sIAAA
AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📺 📷 📹 📺 📷 📹

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ростовская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,65 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 465 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул.

Скрыть карту



6 900 000 ₽

14 839 ₽ за сотку

В ипотеку от 49 608 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

17:20 02.09.2025

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул.

Скрыть карту



6 900 000 ₽

14 839 ₽ за сотку

В ипотеку от 49 608 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Ельбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 3,5 млн.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

6 900 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

2 970 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

17:20 02.09.2025

участка за 3,5млн.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

6 900 000 Р

100 тыс.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

50 млн.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 970 000 Р

10%

Срок кредита

30%

20 лет

5

10

15

20

25

30

4 программы от банков

Для IT

Платёж от
49 608 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
90 000 Р

Семейная

Платёж от
49 608 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
76 321 Р

Базовая

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2475643475 · 31 августа в 14:54 · 1402 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

6 900 000 Р

14 859 Р за сотку

В ипотеку от 49 608 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 999 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-экспертс» 2007–2025. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.



[https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAA
AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnBwYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAA
AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnBwYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._int_dnp_3330197781



Дли бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
#иПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление

Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Ростовская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

Эксперт
Профи
Активный участник
Много отзывов
Опытный продавец
Надежный партнер
Результаты проверены

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

3 900 000 ₽

39 000 Р за сотку
В ипотеку от 34 492 Р/мес.
[Посмотреть расчеты](#)

Показать телефон

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

РикэлтПрофи-61

Агентство

На Авито с сентября 2019

Надежный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вериде



Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

3 900 000 ₽

39 000 Р за сотку
В ипотеку от 34 492 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

Показать телефон
8 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Описание

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1 ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЕЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД:

- расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова);
- имеет свой выход к реке - со всеми вытекающими из этого возможностями;
- расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус" - возможность газификации и электрификации;

УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов!

Кадастровый номер участка- 61-01-0600020-3585

Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РиэлтПрофи-61
 Агентство
 На Авито с сентября 2019 🌟
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Фериде

От стоимости жилья

От платежа

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866

🔍 📄 🗑️ 🔄 📌 📁 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

📍 🛒 📄 Ввод и регистрация

Разместить объявление

Avito

🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Ростовская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 6,7 га (промышленные)

📌 Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



14 530 000 ₽

21 687 ₽ за сотку

Показать телефон
8 800 800 80 80

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Черника

Агентство

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил Бондаренко

Об участке

Площадь: 670 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

Скрыть карту

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

Скрыть карту



14 530 000 ₽

21 687 ₽ за сотку

Показать телефон
8 800 800 80 80

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Черника

Агентство

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил Бондаренко

Описание

Id: 4129.

ДВА СОСЕДНИХ УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6,7 ГЕКТАРА ВОЗЛЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССЫ М-4 ДОН

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ПРОЙДЕНЫ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ В АДМИНИСТРАЦИИ АЗОВСКОГО РАЙОНА ПО СМЕНЕ НАЗНАЧЕНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОТОРЫЙ ПОПАДАЕТ В ЗОНУ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ РАСПОЛОЖЕНЫ НА УЧАСТКЕ

СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УЧАСТОК ВХОДИТ В СОСТАВ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПЗ)

С РАЗРЕШЕННЫМИ ВИДАМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- склады
- хранение автотранспорта
- объекты придорожного сервиса



www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866

🔍 📄 🗑️ 🔄 📌 📁 📧 17:21 02.09.2025



17:21 02.09.2025

www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_promnaznacheniya_4486829866

🔍 🏠 📄 📞 📧 📱 📊 📅 📌 📎

- объекты придорожного сервиса
- производственная деятельность
- недропользование
- легкая промышленность
- пищевая промышленность
- тяжелая промышленность
- автомобильная промышленность
- строительная промышленность
- энергетика

ЭТО ЛИШЬ ЧАСТЬ СПИСКА

ВСЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА РУКАХ

УЧАСТКИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ, ОРЕСТОВ И ПРОЧИХ ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ

Так же хочу отметить что есть возможность приобрести еще два соседних участка ближе к трассе с номером 2632 и 2645 назначение земли под АВТОСЕРВИС

БОЛЕЕ ПОДРОБНО ПРИ ЛИЧНОМ ОБЩЕНИИ
цена не окончательная

14 530 000 Р

21687 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ан Черника

Агентство

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Михаил Бондаренко

№ 4486829866 · 27 августа в 12:38 · 368 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



17:22
02.09.2025

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Ввод и регистрация Разместить объявление

Avito

🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Краснодарский край

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 га (СНТ, ДНП)

🔖 Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 800 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 51-й километр

Скрыть карту



21 500 000 ₽

26 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 122 769 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей



www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 51-й километр

Скрыть карту



21 500 000 ₽

26 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 122 769 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Описание

Продается абсолютно ровный, не подтапливаемый земельный участок. Есть подстанция с возможностью подключения (Россети).

ВЫХОДИТ НА ТРАССУ А-146

Краснодар - Новороссийск.

Фасад 250 метров по трассе, между ст. Северской и плт. Ильский.

С кадастровыми номерами 23-26-0101000-1337, 1340.1686, вместе - 8 ГА.

Звоните все расскажу. Если не дозвонитесь, пишите.

ОБМЕН

Собственник, земля в собственности!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

21 500 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

7 350 000 ₽

Срок кредита

30%

20 лет



www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791

🔍 🏠 📄 📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧

Собственник, земля в собственности!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

21 500 000 Р

100 тыс. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс. Р

Первоначальный взнос

7 350 000 Р

10%

Срок кредита

20 лет

5 10 15 20 25 30

2 программы от банков

Семейная

Платёж от
122 769 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
188 875 Р

Для IT

Платёж от
122 867 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
189 027 Р

Базовая

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 343361791 - 14 августа в 11:04 - 11449 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

21 500 000 Р

26 875 Р за сотку

В ипотеку от 122 769 Р/мес.

[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «ИКоммерс» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141?context=H4sIAAAAA
AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #ЯПомогаю

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Краснодарский край

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 23,16 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 2315,5 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Крымское городское поселение, Крымск

Скрыть карту



70 050 000 ₽

30 253 ₽ за сотку

В ипотеку от 366 052 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ДОЛГОВА ЛЕВКА ДИИ

4.5 ★★★★★ 11 отзывов

Агентство

На Авито с ноября 2016

Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вера



www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Крымское городское поселение, Крымск

Скрыть карту



Описание

Предлагаем к продаже от собственника два земельных участка из земель населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства. Земельные участки расположены вдоль трассы Крымск-Новороссийск.

1. 23:15:1005000:2278 + 23:15:1005000:1953 общей площадью 166 379 кв.м. - цена: 50 500 000 р.

2. 23:15:1005000:2685 общей площадью 65 170 кв.м. - цена: 19 550 000 р.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка

70 050 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

21 915 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

5 10 15 20 25 30



www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2316_ga_snt_dnp_3944150141

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

70 050 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первоначальный взнос

21 915 000 Р

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT

Льгот по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная

Льгот по программе 12 млн Р плюс

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3944150141 - 21 августа в 15:02 - 588 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

70 050 000 Р

30 253 Р за сотку

В ипотеку от 366 052 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в xxxx-xxxx-xxxx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ДОПИНА ЛЕКАДИИ

4.5 ★★★★★ 11 отзывов

Агентство

На Авито с ноября 2016

[Реквизиты проверены](#)

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вера



[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2025. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.



https://www.avito.ru/oktyabrskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_931_ga_snt_dnp_7396502476?context=H4sIAAA
AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhFBYwYXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

www.avito.ru/oktyabrskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_931_ga_snt_dnp_7396502476

🔍 🏠 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Краснодарский край

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9,31 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 931 сот.

Расположение

Краснодарский край, Крыловский р-н, Октябрьское сельское поселение, станция Октябрьская

Скрыть карту



20 000 000 ₽

21 482 ₽ за сотку

В ипотеку от 115 252 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад - 6,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца

www.avito.ru/oktyabrskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_931_ga_snt_dnp_7396502476 0:09 03.09.2025

Расположение

Краснодарский край, Крыловский р-н, Октябрьское сельское поселение, станция Октябрьская

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок сельхозназначения с кадастровым номером 23.14.0511000.2052. Общая площадь 9,3 га. Участок находится вдоль трассы М-4 Дон. Вдоль участка проходит газовая труба высокого давления. Рядом строится завод по переработке молочной продукции. Есть возможность проведения к участку всех необходимых коммуникаций. Земельный участок находится в производственной зоне, есть возможность перевести в земли промназначения.

20 000 000 ₽

21 482 ₽ за сотку

В ипотеку от 115 252 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад - 6,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

20 000 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

100 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

6 900 000 ₽

Срок кредита

30%

20 лет

0:09 03.09.2025

промназначения.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

20 000 000 Р

100 тыс.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

6 900 000 Р

10%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная

Платёж от
115 252 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
177 311 Р

Для IT

Платёж от
115 345 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
177 454 Р

Базовая

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7396502476 - сегодня в 10:15 - 135 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

20 000 000 Р

21 482 Р за сотку

В ипотеку от 115 252 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -6,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ экоммерс» 2007–2025. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

ДИПЛОМ

О профессиональной переподготовке

гип № 006031

Настоящий диплом выдан Пестовой Екатерине
(фамилия, имя, отчество)

Александровне

в том, что он(а) с «24» сентября 2013 г. по «17» июля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) центре

профессиональной подготовки оценщиков
(наименование учреждения, осуществляющего профессиональную подготовку)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование деловых профессиональных программ)

Аттестационная комиссия решением от «17» июля 2014 г.

удостоверяет право Пестовой Екатерины
(фамилия, имя, отчество)

Александровны

на ведение оценочной деятельности

в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)



[Подпись]
Заседатель
Аттестационной комиссии
[Подпись] (пр. гл. инж.)

Город Оренбург 2014

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01451



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. ЗЫК



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037842-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пестовой Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 57/25/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«21» апреля 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 57/25/134/982 от «21» апреля 2025г., на основании Заявления Страхователя от «21» апреля 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Пестова Екатерина Александровна Паспортные данные: Паспорт РФ Серия 53 11, № 135143 Выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в Соль-Илецком районе, 08.02.2012 г. К/П 560-023
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «21» мая 2025 г. по 24.00 часа «20» мая 2026 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2769669103

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) 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 «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в 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:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.

(подпись)

