**Государственное бюджетное учреждение Московской области**
**«Центр кадастровой оценки»**
(ГБУ МО «Центр кадастровой оценки»)

Директор ГБУ МО
«Центр кадастровой оценки»

_____ А.П. Беднягин

# ОТЧЕТ № 1/2026
# Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2026


Исполнители:

Е.А. Гольда _____

К.Ю. Ермоленко _____

Р.Ю. Пронин _____

Д.И. Мандриков _____

Е.Н. Кийко _____


**г. Красногорск, 2026 г.**

# Содержание

Отчетные материалы об определении кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2026, представлены в виде Отчета № 1/2026 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2026» (далее – Отчет), а также 5 Приложениях, являющихся неотъемлемой частью Отчета.

## Содержание

1. Основная часть Отчета……7
1.1 Основные термины и сокращения, используемые в Отчете……7
2. Вводная глава……12
2.1 Реквизиты Отчета……..12
2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка……12
2.3 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки……..12
2.4 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты……..12
2.5 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения……..14
2.6 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка……17
2.7 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке……...17
2.8 Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости……17
2.9 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости……...17
3. Расчетная глава……..22
3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость) ……22
3.1.1. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических……22
3.1.1.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации……...22
3.1.1.2. Социально-экономическое развитие Московской области……43
3.1.2. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)……61
3.1.2.1. Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)……..61
3.1.2.2. Обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости……80
3.1.2.2.1. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)……80
3.1.2.2.2. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка…….99
3.1.2.2.3. Транспорт……131
3.1.2.2.4. Предпринимательство……141
3.1.2.2.5. Отдых (рекреация) ……..170
3.1.2.2.6. Производственная деятельность……186
3.1.2.2.7. Объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автосервисы, автомойки и прочие подобные объекты) ……202
3.1.2.2.8. Сельскохозяйственное использование……..219
3.1.2.2.9. Сельскохозяйственное использование (рыбоводство)……230
3.1.3. Информация, необходимая для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке……246
3.1.3.1. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости……246
3.1.3.2. Рыночная информация о ценах сделок (предложений)……..248
3.1.3.2.1. Источники данных о рыночной информации объектов недвижимости….248
3.1.3.2.2. Обработка рыночной информации……251

3.1.3.2.3. Информация о применяемых корректировках, в том числе выделение доли земельного участка…….255
3.1.3.2.4. Корректировка на уторгование……..255
3.1.3.2.5. Корректировка на дату сделки……..256
3.1.3.2.6. Описание механизма определения площади земельного участка……..262
3.2. Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования…….276
3.2.1. Общее принципы оценочного зонирования и основные характеристики типовых объектов……..276
3.2.2. Результаты оценочного зонирования……281
3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки…….290
3.4. Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов……309
3.5. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки……..356
3.6. Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки…..383
3.6.1. Сравнительный подход. Метод статистического (регрессионного) моделирования……399
3.6.1.1. Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков……..409
3.6.1.2. Построение статистических моделей по каждой подгруппе……414
3.6.1.3. Результаты оценки методом статистического (регрессионного) моделирования……417
3.6.2. Сравнительный подход. Метод моделирования на основе УПКС……...417
3.6.3. Сравнительный подход. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости…418
3.6.3.1. Применение метода типового (эталонного) объекта недвижимости для определения кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса……..418
3.6.3.1.1. Методология определения кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса……418
3.6.3.1.2. Типологизация земельных участков…….419
3.6.3.1.3. Формирование типового (эталонного) объекта недвижимости внутри групп земельных участков……428
3.6.3.1.4. Определение стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости внутри каждой группы……431
3.6.3.1.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса……..441
3.6.3.2. Применение метода типового (эталонного) объекта недвижимости для определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения земельных участков подгруппы 1.2 «Рыбоводство» 1 сегмента……442
3.6.3.2.1. Методология определения кадастровой стоимости земельных участков...442
3.6.3.2.2. Определение стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода на основании метода доходного подхода……..444
3.6.3.2.3. Определение итоговой кадастровой стоимости……..458
3.6.4. Сравнительный подход. Определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета……..458

3.6.4.1. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство……458
3.6.4.2. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками, подгруппы 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками и подгруппы 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП……459
3.6.4.3. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП, подгруппы 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками и подгруппы 3.2. Природно-познавательный туризм……..460
3.6.4.4. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками и подгруппы 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками……..461
3.6.4.5. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками, подгруппы 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками и подгруппы 5.2. Туризм…….462
3.6.4.6. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками и подгруппы 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность……..463
3.6.4.7. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП, подгруппы 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП и подгруппы 6.4.2. Земли общего пользования…….464
3.6.4.8. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками и подгруппы 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками……..465
3.6.4.9. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 8.1. Обеспечение обороны и безопасности…….466
3.6.4.10. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 9.1. Санаторно-курортная деятельность, подгруппы 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий и подгруппы 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки……467
3.6.4.11. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 10.1. Использование лесов……468
3.6.4.12. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 11.1. Водные объекты……469
3.6.4.13. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас……..470
3.6.4.14. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками……...470
3.6.4.15. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.2.1.2. СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками и подгруппы 13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками……...471

3.6.4.16. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками и подгруппы 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками……..472
3.6.4.17. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территорий, и подгруппы 13.4.2. СОД использование вне территорий…….473
3.6.4.18. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 14.1. Иное использование……474
3.6.5. Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты…….475
3.6.5.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости……476
3.6.5.1.1. Определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них…….476
3.6.5.1.2. Определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее - перечень культур)…….480
3.6.5.1.3. Определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур……..483
3.6.5.1.4. Расчет цены реализации продукции по каждой оценочной культуре……487
3.6.5.1.5. Определение удельного валового дохода в разрезе почвенной разновидности……490
3.6.5.1.6. Определение рентабельности сельскохозяйственного производства……490
3.6.5.1.7. Определение коэффициента капитализации……492
3.6.5.1.8. Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты…….493
3.6.5.1.9. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности…….493
3.6.5.1.10. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков 493
3.6.5.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков…….494
3.7. Применение корректировок к результатам определения УПКС……494
3.7.1. Корректировка на функциональное использование земельных участков (вид разрешенного использования) ……..494
3.7.2. Корректировка на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной…….509
3.7.3. Корректировка на расположение объекта рядом с мусорной свалкой……..517
3.7.4. Корректировка на расположение в территории объектов культурного наследия519
3.7.5. Корректировка на местоположение (попадание в территории с отличным от модельного уровнем цен) ……..520
3.7.6. Корректировка на незарегистрированные улучшения……522
3.8. Согласование результатов определения кадастровой стоимости……..525
3.9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости……..525
4. Заключительная глава…….529
4.1. Контроль качества результатов определения кадастрвоой стоимости……..529
4.1.1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения……530
4.1.2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях……..530
4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости…….531
4.2.1. Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС земельных участков. ……531
4.2.2. Проверка с использованием результатов оценочного зонирования……..554
4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости……..563

# 1. Основная часть Отчета

## 1.1 Основные термины и сокращения, используемые в Отчете

| Наименование | Сокращение | Определение |
|---|---|---|
| Административно-территориальное устройство Московской области | - | Территориальная организация Московской области, представляющая собой систему административно-территориальных единиц, установленная для осуществления функций государственного управления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры (Закон Московской области от 31.01.2013 № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (далее - Закон Московской области № 11/2013-ОЗ) |
| Административно-территориальная единица Московской области | - | Часть территории Московской области в фиксированных границах, установленная для осуществления функций государственного управления, полученная в результате административно-территориального деления Московской области, имеющая установленный законодательством статус и наименование |
| Бюро технической инвентаризации | БТИ | Организация, осуществляющая государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в Российской Федерации |
| Вид разрешенного использования | ВРИ | Назначение, предусмотренное ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», - вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения |
| Выброс | - | Результат измерения, выделяющийся из общей выборки |
| ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» | Учреждение | Бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Московской области |
| Государственная кадастровая оценка | ГКО | Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.<br>Совокупность действий, включающих в себя:<br>1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;<br>2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;<br>3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.<br>Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости |
| Город областного подчинения | - | Административно-территориальная единица, являющаяся экономическим и культурным центром, имеющим развитую промышленность либо научно-производственный комплекс, развитую социальную инфраструктуру, с численностью населения не менее 50 тысяч человек. В отдельных случаях к указанной категории городов могут быть отнесены города с меньшей численностью населения, но имеющие важное промышленное, социально-культурное или историческое значение, перспективу дальнейшего экономического развития и роста численности населения |
| Городской населенный пункт | ГНП | Административно-территориальная или территориальная единица, являющаяся промышленным, экономическим и социальным центром, имеющая преимущественно средне – и многоэтажную жилую застройку, а также численность населения, соответствующую требованиям Закона Московской области № 11/2013-ОЗ |
| Группа | - | Именованная совокупность объектов недвижимости, сформированная на основе анализа о рынке объектов оценки и именованная совокупность объектов недвижимости, отобранных по общности характеристик объектов |
| Группировка объектов оценки | - | Формирование групп объектов оценки, имеющих схожие характеристики |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) | - | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости |

| Наименование | Сокращение | Определение |
|---|---|---|
| Допущение | | Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки работником государственного бюджетного учреждения Московской области «Центр кадастровой оценки» в процессе оценки |
| Единый государственный реестр недвижимости | ЕГРН | Свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:<br>1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);<br>2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость);<br>3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также – реестр границ);<br>4) реестровых дел;<br>5) кадастровых карт;<br>6) книг учета документов |
| Единица совокупности | - | Каждая конкретная единица статистической совокупности |
| Закрытое административно-территориальное образование | - | Административно-территориальная единица, порядок создания, преобразования, упразднения, изменения границ и правовой режим которой установлены Законом Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» |
| Земельный участок | ЗУ | Как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи |
| Исполнитель | Исполнитель | Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществившие определение кадастровой стоимости и привлекаемые к определению кадастровой стоимости |
| Итоговая величина стоимости | - | Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке |
| Кадастровый квартал | КК | Кадастровая единица низшего уровня кадастрового деления территории кадастрового района, сформированная для однозначного определения местоположения земельного участка и присвоения ему кадастрового номера |
| Кадастровый район | КР | Территория административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы |
| Кадастровая стоимость | КС | Стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке |
| Калибровка | - | Процесс анализа выборок объектов оценки и данных рынка для определения конкретных параметров, учитываемых в модели |
| Картографический слой | - | Совокупность однотипных пространственных объектов, является основной единицей представления данных – на уровне слоев осуществляются поиск, загрузка и выгрузка данных в среду геоинформационных систем |
| Классификатор адресов Российской Федерации | КЛАДР | Ведомственный классификатор ФНС России, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции |

| Наименование | Сокращение | Определение |
|---|---|---|
| Контрольная выборка | - | Выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости |
| Массовая оценка недвижимости | - | При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости |
| Метка | - | Преобразованные значения ценообразующего фактора, используемые при калибровке статистических моделей, а также при расчете кадастровой стоимости с использованием построенной статистической модели |
| Метод оценки | - | Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | УПКС | Отношение кадастровой стоимости объекта оценки к площади, определенной с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом от 22.06.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» требований |
| Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости | - | Метод оценки, основанный на определении среднего значения УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости |
| Министерство имущественных отношений Московской области | МИОМО | Уполномоченный орган Московской области, осуществляющий исполнительно-распорядительную деятельность на территории Московской области в сфере имущественно-земельных отношений |
| Модель оценки кадастровой стоимости | - | Уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от ценообразующих факторов |
| Моделирование | - | Построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости |
| Населенный пункт | НП | Часть территории, служащая постоянным или преимущественным местом проживания и жизнедеятельности людей, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границы, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| Недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость | - | Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты |
| Обучающая выборка | - | Выборка объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости |
| Общероссийский классификатор административно-территориальных образований | ОКАТО | Классификатор, предназначенный для обеспечения достоверности, сопоставимости и автоматизированной обработки информации в разрезе административно-территориального деления |
| Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований | ОКТМО | Классификатор территорий муниципальных образований |
| Объект-аналог | ОА | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Объектом-аналогом для целей определения кадастровой стоимости признается объект, позволяющий установить зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от ценообразующих факторов. |
| Объект оценки | ОО | Объектом оценки являются земельные участки, расположенные на территории Московской области, сведения о которых содержатся в ЕГРН на дату проведения оценки |
| Объекты капитального строительства | ОКС | Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства |
| Объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН. | ОН | Земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет в соотвествии с законодательством Российской Федерации |
| Объем выборки | - | Число единиц статистического наблюдения, образующих выборочную совокупность |

| Наименование | Сокращение | Определение |
|---|---|---|
| Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков | Отчет | Сокращенное наименование Отчета № 1/2026 Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2026 |
| Оцениваемая территория | - | Субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт |
| Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке | Перечень | Перечень объектов оценки, сформированный Филиалом ППК «Роскадастр» по Московской области |
| Подгруппа | - | Группа объектов оценки, входящая в состав другой группы (более высокого уровня), сформированная на основании анализа информации о рынке объектов оценки, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки, для которой сформирована модель, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу |
| Подход к оценке | - | Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией |
| Показатель | - | Обобщающая количественно-качественная характеристика какого-либо свойства единиц или совокупности в целом в конкретных условиях времени и места |
| Признак | - | Свойство, характерная черта или иная особенность объектов, которая может быть наблюдаема или измерена |
| Пространственные данные | - | Данные о пространственных объектах и их наборах. Составляют основу информационного обеспечения геоинформационных систем |
| Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» | Методические указания | Нормативно-правовой документ, регулирующий проведение государственной кадастровой оценки |
| Публично-правовая компания «Роскадастр» | ППК «Роскадастр» | Публично-правовая компания «Роскадастр» обеспечивает реализацию полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета объектов недвижимости и кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| Район | - | Административно-территориальная единица, объединяющая в своих границах территориально и экономически связанные между собой территориальные единицы. Наименование, границы и административный центр района совпадают с наименованием, границами и административным центром муниципального образования, наделенного статусом муниципального района |
| Рыночная стоимость объекта оценки | - | 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:<br>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;<br>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;<br>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;<br>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;<br>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме |
| Сельский населенный пункт | СНП | Территориальная единица, не соответствующая совокупности признаков, установленных для городского населенного пункта |
| Система управления базами данных | СУБД | Совокупность программных и лингвистических средств общего или специального назначения, обеспечивающих управление созданием и использованием баз данных |

| Наименование | Сокращение | Определение |
|---|---|---|
| Ставка дисконтирования | - | Ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки |
| Статистические методы | - | Методы анализа статистических данных |
| Статистическое моделирование | - | Исследование объектов познания на их статистических моделях; построение и изучение моделей реально существующих предметов, процессов или явлений (например: экономических процессов в эконометрике) с целью получения объяснений этих явлений, а также для предсказания явлений или показателей, интересующих исследователя |
| Статистическая модель оценки | - | Математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости) |
| Стоимость объекта оценки | - | Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости |
| Строительные нормы и правила | СНиП | Нормативный документ системы нормативных документов в строительстве |
| Территориальная единица | - | Населенный пункт (город районного подчинения, поселок городского типа, сельский населенный пункт) либо группа населенных пунктов (сельское поселение, административная территория), не являющиеся в соответствии с Законом Московской области № 11/2013-ОЗ административно-территориальной единицей |
| Типовой (эталонный) земельный участок | Эталонный ЗУ | Земельный участок в группе земельных участков, обладающий в разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к остальным земельным участкам |
| Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» | 237-ФЗ | Федеральный закон, регулирующий отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации |
| Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии | Росреестр | Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации |
| Цена | - | Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения |
| Ценообразующий фактор | ЦФ | Фактор, который оказывает существенное влияние на стоимость объектов оценки и может быть достоверно определен и объективно измерен |
| Цифровая тематическая карта | ЦТК | Карта, сформированная в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости и отображения результатов. |
| XML-файл | - | Это текстовый файл, написанный с помощью языка программирования Extensible Markup Language и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. По сути, это структурированный файл, который может иметь различное содержание в виде дерева элементов. Перечень объектов оценки формируется на основе сведений ЕГРН в формате xml-файлов. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки формируются в формате xml-файлов. Xml-файлы перечня объектов оценки и результатов определения кадастровой стоимости формируются на основе Xml-схем, размещенных на сайте Росреестра |

*В Отчете также встречаются общепринятые сокращения или сокращения, расшифровки которых указаны непосредственно по тексту Отчета.*

# 2. Вводная глава

## 2.1 Реквизиты Отчета

| | |
|---|---|
| **Наименование Отчета** | Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2026 |
| **Дата подписания** | 30.09.2026 |
| **Номер Отчета** | 01/2026 |

## 2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка

Московская область

## 2.3 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки

| | |
|---|---|
| **Наименование решения** | О принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки государственным бюджетным учреждением Московской области «Центр кадастровой оценки» |
| **Дата принятия решения** | 08.04.2025 |
| **Номер решения** | 15ВР-630 |

## 2.4 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты

Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости:

| Наименование документа | Дата подписания (утверждения) документа | Номер документа |
|---|---|---|
| Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая | 30.11.1994 | 51-ФЗ |
| Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая | 26.01.1996 | 14-ФЗ |
| Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья | 26.11.2001 | 146-ФЗ |
| Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая | 18.12.2006 | 230-ФЗ |
| Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая | 31.07.1998 | 146-ФЗ |
| Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая | 05.08.2000 | 117-ФЗ |
| Земельный кодекс Российской Федерации | 25.10.2001 | 136-ФЗ |
| Лесной кодекс Российской Федерации | 04.12.2006 | 200-ФЗ |
| Градостроительный кодекс Российской Федерации | 29.12.2004 | 190-ФЗ |
| Жилищный кодекс Российской Федерации | 29.12.2004 | 188-ФЗ |
| Федеральный закон «О кадастровой деятельности» | 24.07.2007 | 221-ФЗ |
| Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» | 13.07.2015 | 218-ФЗ |
| Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» | 03.07.2016 | 237-ФЗ |
| Приказ Росреестра «Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости» | 15.09.2021 | П/0411 |

| Наименование документа | Дата подписания (утверждения) документа | Номер документа |
|---|---|---|
| Приказ Росреестра «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» | 24.05.2021 | П/0216 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» | 04.08.2021 | П/0336 |
| Приказ Росреестра «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» | 14.06.2022 | П/0225 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки» | 06.08.2020 | П/0278 |
| Приказ Росреестра «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, составленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости» | 14.06.2022 | П/0226 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений» | 06.08.2020 | П/0280 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении порядка расчета и размещения индексов рынка недвижимости» | 06.08.2020 | П/0281 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» | 06.08.2020 | П/0283 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме» | 06.08.2020 | П/0285 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости» | 06.08.2020 | П/0286 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов<br>в электронной форме» | 06.08.2020 | П/0287 |
| Приказ Росреестра «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» | 24.08.2020 | П/0311 |
| Приказ Росреестра «Об установлении Порядка осуществления мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, в том числе формы и требований к составлению мотивированного мнения, и перечня полномочий, возложенных Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в отношении которых осуществляется мониторинг проведения государственной кадастровой оценки» | 18.11.2021 | П/0526 |

| Наименование документа | Дата подписания (утверждения) документа | Номер документа |
|---|---|---|
| Приказ Росреестра «Об утверждении состава сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых в исполнительные органы государственной власти субъектов Российской федерации, сроков, порядка и требований к формату их предоставления в электронной форме» | 06.08.2020 | П/0282 |
| Постановление Губернатора Московской области «Об Учетных данных административно-территориальных и территориальных единиц Московской области» | 15.07.2020 | 329-ПГ |
| Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области» | 31.01.2013 | 11/2013-ОЗ |

## 2.5 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения

**Руководитель ГБУ МО «Центр кадастровой оценки»**

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности |
|---|---|---|---|
| 1. | Беднягин Александр Павлович | Директор | Дипломы о профессиональной переподготовке выдан Санкт-Петербургским государственным университетом, программа «Управление фирмой», профессиональная деятельность в сфере Управления фирмой ПП №889124, 2009г.; программа «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)», квалификация «Экономист-менеджер», СА №01690, 2010г. |

**Сведения о специалистах ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости**

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности | Стаж работы в оценочной деятельности | Степень участия |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Гольда Евгения Анатольевна | Заместитель директора - Начальник Управления кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им.Г.В.Плеханова» по программе: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30.06.2006, ПП № 871112, рег. №841-6Д | 20 лет | Участие в разработке технологии кад.оценки, постановка задач сотрудникам, ведение баз данных ЗУ, определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования (все группы/подгруппы), контроль качества построенных статистических моделей, общий контроль сроков и качества работ, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 2. | Ермоленко Константин Юрьевич | Заместитель начальника управления – начальник | Диплом о профессиональной переподготовке выдан высшей экономической школой Санкт- | 14 лет | Разработка технологии кад.оценки, анализ рынка ЗУ, обоснование перечня ценообразующих факторов, |

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности | Стаж работы в оценочной деятельности | Степень участия |
|---|---|---|---|---|---|
| | | отдела кадастровой оценки 1 Управления кадастровой оценки | Петербургского экономического университета по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса» от 25 октября 2016, рег. № 14 009247 | | построение статистических моделей (все группы/подгруппы), участие в индивидуальном расчете (все группы/подгруппы), обоснование корректировок на вид использования кадастровой стоимости, полученной на основе моделей оценки, применение всех корректировок (на ВИ, ТБО, ЗОУИТ), участие в ценовом зонировании, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 3. | Пронин Роман Юрьевич | Начальник отдела кадастровой оценки 2 Управления кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им.Г.В.Плеханова» по программе: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 28.02.2008, ПП № 963406, рег. №57-8Д | 18 лет | Определение КРВИ для ЗУ, согласование с ОМС КРВИ ЗУ, формирование таблиц с КРВИ для загрузки в базы данных ЗУ, определение кадастровой стоимости ЗУ методом индивидуального расчета (соответствующие группы/подгруппы), анализ результатов оценки, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 4. | Мандриков Дмитрий Иванович | Начальник отдела мониторинга рынка недвижимости Управления кадастровой оценки | Свидетельство о повышении квалификации Московского государственного университета геодезии и картографии по программе «Оценочная деятельность» от 10 февраля 2012, рег. № 039-2012 | 14 лет | Организация сбора сведений о характеристиках объектов недвижимости и территорий, о согласовании видов использования ОМС и Московской области, сбор сведений о сельских населенных пунктах, сбор сведений у ведомств Московской области и федеральных ведомств, сбор рыночной информации (база данных ЦИАН), анализ полноты и достоверности собранной информации, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений, организация и контроль качества формирования цифровых тематических карт и уточнения местоположения объектов недвижимости |
| 5. | Кийко Елена Николаевна | Заместитель начальника отдела по обращениям | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения | 17 лет | Участие в анализе результатов оценки, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений. |

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности | Стаж работы в оценочной деятельности | Степень участия |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Управления обеспечения деятельности | квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им.Г.В.Плеханова» по программе: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30.10.2009, ПП-I № 065494, рег. №1174-9Д | | Составление отчета об итогах кадастровой оценки, в том числе, с использованием текстовых частей отчета и приложений, подготовленных сотрудниками, выполнившими соответствующие этапы работ |

**Сведения о специалистах ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», привлекаемых к работам**

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Степень участия |
|---|---|---|---|
| 1. | Решетин Сергей Владимирович | Заместитель начальника отдела мониторинга рынка недвижимости Управления кадастровой оценки | Участие в сборе сведений о крупных населенных пунктах, формирование цифровых тематических карт на крупные населенные пункты, уточнения местоположения ЗУ, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 2. | Веселов Антон Игоревич | Заместитель начальника отдела 2 Управления кадастровой оценки | Обработка рыночной информации, уточнение местоположения ЗУ, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 3. | Тетеркина Ирина Николаевна | Заместитель начальника отдела 2 Управления кадастровой оценки | Определение КРВИ для ЗУ, сбор сведений о СОД объединениях, проверка полноты и достоверности собранной информации, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц, уточнения местоположения ЗУ, участие в анализе результатов оценки, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 4. | Чемодин Александр Юрьевич | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки 1 Управления кадастровой оценки | Сбор рыночной информации, уточнение местоположения ЗУ, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц |
| 5. | Кошкина Ирина Алексеевна | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки 1 Управления кадастровой оценки | Сбор рыночной информации, уточнение местоположения ЗУ, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц |
| 6. | Андрух Елена Ивановна | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки 2 Управления кадастровой оценки | Определение КРВИ для ЗУ, определение значений ценообразующих факторов для ЗУ на основе цифровых тематических карт и электронных таблиц, уточнения местоположения ЗУ, участие в анализе результатов оценки |
| 7. | Ромахина Анастасия Владимировна | Консультант отдела кадастровой оценки 1 Управления кадастровой оценки | Участие в определении кадастровой стоимости ЗУ |

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Должность | Степень участия |
|---|---|---|---|
| 8. | Учайкин Никита Иванович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки 2 Управления кадастровой оценки | Участие в определении кадастровой стоимости ЗУ |
| 9. | Корсикова София Александровна | Консультант отдела кадастровой оценки 2 Управления кадастровой оценки | Участие в определении кадастровой стоимости ЗУ сельскохозяйственного использования 1 сегмента, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 10. | Званцова Виктория Андреевна | Консультант отдела кадастровой оценки 2 Управления кадастровой оценки | Участие в определении кадастровой стоимости ЗУ сельскохозяйственного использования 1 сегмента, подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений |
| 11. | Дмитриев Игорь Владимирович | Начальник отдела по обращениям Управления обеспечения деятельности | Участие в определении КРВИ для ЗУ |
| 12. | Дмитриева Юлия Николаевна | Заместитель начальника начальник отдела кадастровой оценки 1 Управления кадастровой оценки | Участие в определении КРВИ для ЗУ |

### 2.6 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка

Земельный участок

### 2.7 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

| | |
|---|---|
| **Общее количество земельных участков** | **4 277 601** |
| **Земли населенных пунктов** | 2 404 035 |
| **Земли сельскохозяйственного назначения** | 1 735 928 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** | 60 512 |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов** | 5 062 |
| **Земли лесного фонда** | 19 628 |
| **Земли водного фонда** | 284 |
| **Земли запаса** | 1 104 |
| **Земельные участки, категория которых не установлена** | 51 048 |

### 2.8 Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости

01.01.2026

### 2.9 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

#### 2.9.1 Общие допущения

1. Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

3. Заключение о стоимости относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

4. Отчет содержит профессиональное мнение сотрудников ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» относительно кадастровой стоимости объектов оценки.

5. Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2026. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

6. В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения оценки.

7. В соответствии с пунктом 5 приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости, независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

8. Информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения кадастровой стоимости, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату определения кадастровой стоимости. В соответствии с пунктом 9 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 (далее – Порядок № П/0283), в перечень объектов недвижимости включаются сведения ЕГРН обо всех объектах недвижимости (за исключением сведений об объектах недвижимости, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют отдельные сведения, предусмотренные пунктом 13 указанного Порядка), актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки и соответствующие решению о проведении государственной кадастровой оценки.

9. При проведении государственной кадастровой оценки сотрудники ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены.

10. Сотрудники ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» исходят из допущения, что предоставленная информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, анализируемых сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

11. Исходные данные, которые получены сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

12. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении перечня объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН.

13. Сотрудники ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» при проведении оценки исходили из того, что информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки,

но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.

14. Сотрудники ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» не проводили технических и иных специальных экспертиз (в том числе экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объектов оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. На работниках бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.

15. Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих работников бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).

16. Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

17. В приведенных в Отчете таблицах и рисунках работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, указывают источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является бюджетное учреждение.

18. В процессе проведения работ Исполнителем было использовано программное обеспечение – пакет MS Office.

### 2.9.2 Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

1. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов оценки. На сотрудниках ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

3. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований законодательства. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

4. Осмотр объектов оценки не проводился.

5. Данные о характеристиках объектов оценки были получены от Филиала ППК «Роскадастр». Информация о местоположении объектов оценки в ряде случаев не позволяла установить точное местоположение. В данном случае местоположение объектов оценки определялось на основании всей информации, имеющейся в Перечне объектов оценки.

Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки, представлены по тексту Отчета.

### 2.9.3 Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

1. Исходная рыночная информация, собранная сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» для проведения оценки, отражается в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считается достоверной.

2. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось наследование

характеристик объектов оценки объектам-аналогам. Отбор объектов оценки для наследования характеристик производился исходя из следующих критериев: адрес объекта-аналога, назначение объекта-аналога, площадь объекта-аналога.

Иные допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах, представлены по тексту Отчета.

### 2.9.4 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости объектов оценки

1. При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежали сведения о местоположении, количественных и качественных характеристиках, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Иные допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости объектов оценки, представлены по тексту Отчета.

### 2.9.5 Допущения, касающиеся сегментации объектов оценки

1. Информация, характеризующая объекты оценки, принималась в анализ в том виде, в котором была предоставлена сотрудникам ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», и считалась достоверной, если иные данные не были предоставлены Филиалом ППК «Роскадастр».
2. Все земельные участки, подлежащие государственной кадастровой оценке, разделены на 14 сегментов исходя из вида разрешенного использования участка. Принципы сегментации, описание сегментов и групп и обоснование выделения групп приведены по тексту Отчета.
3. Сегментация и группировка объектов оценки проводились на основе присвоенного вида использования и сегмента рынка, а также дополнительной информации, предоставленной органами государственной власти и подведомственными организациями, из открытых источников, из отчетов об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области, предыдущих туров оценки.

Иные допущения, касающиеся сегментации и группировки объектов оценки, представлены по тексту Отчета.

### 2.9.6 Допущения, касающиеся моделирования объектов оценки

1. Состав ценообразующих факторов определяется на основе анализа информации о рынке недвижимости Московской области. В состав ценообразующих факторов включаются факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость.
2. При моделировании кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов производится для представления значений качественных факторов в числовой форме. При построении списка значений фактора учитываются значения данного фактора как для объектов оценки, так и для объектов-аналогов.

Иные допущения, касающиеся моделирования, представлены по тексту Отчета.

### 2.9.7 Допущения, касающиеся результатов оценки

1. Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Методическими указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
2. При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки (согласно п. 7 Методических указаний).
3. Согласно п. 44.2 Методических указаний при определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов

производятся корректировки на величину налога на добавленную стоимость в сторону увеличения в случае использования справочных показателей, определенных без учета налога на добавленную стоимость. В случае если типичные для рынка элементы затрат не содержат налог на добавленную стоимость, корректировка использованных справочных показателей на величину налога на добавленную стоимость по этим элементам не производится.

4. Удельные показатели кадастровой стоимости и кадастровая стоимость округлялись до двух знаков после запятой. Округление до двух знаков после запятой обосновано тем, что удельные показатели кадастровой стоимости и кадастровая стоимость – это денежные единицы, максимальная дифференциация которых отображается в копейках (то есть в двух знаках после запятой). Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

Иные допущения, касающиеся результатов оценки, представлены по тексту Отчета.

# 3. Расчетная глава

## 3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. Поэтому анализ информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, предваряется анализом общей экономической ситуации в России.

В данном разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию, включающие обзор социально-экономической ситуации в России и в регионе, в котором проводится государственная кадастровая оценка — Московской области.

### 3.1.1. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических

#### 3.1.1.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации

**Источники информации**

- Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (https://economy.gov.ru/);
- Официальный сайт Министерства финансов России (https://minfin.gov.ru/);
- Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/);
- Официальный сайт Банка России (https://cbr.ru/);
- Официальный сайт Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (http://www.forecast.ru/);
- Официальный сайт Фонда Росконгресс (https://roscongress.org);
- Статья «Ключевые индикаторы российской экономики» (https://gazprombank.investments/blog/economics/key-indicators/);
- Официальный сайт Федерального агентства лесного хозяйства (https://rosleshoz.gov.ru);
- Официальный сайт «Недвижимость» Российского информационного агентства Новости (https://realty.ria.ru).

**Вводная информация**

Мировая экономика переживает период нестабильности. Перспективы мировой экономики на 2025 год значительно ухудшились из-за повышения напряженности в торговых отношениях и неопределенности в области политики. Повышение таможенных пошлин, которое привело к значительному увеличению реальной ставки таможенных пошлин в Соединенных Штатах Америки (далее - США), вероятно, усложнит функционирование цепочек поставок по всему миру и вызовет рост расходов на производство и задержку принятия важных инвестиционных решений, а также будет способствовать волатильности на финансовых рынках.

2025 год можно назвать переломным для мирового рынка нефти с точки зрения баланса спроса и предложения. Если в 2024 году мировое потребление практически равнялось уровню нефтедобычи, то теперь рынок нефти является профицитным. Год начинался с сокращения спроса из-за ожиданий по поводу последствий тарифной политики президента США Дональда Трампа. Со временем потребление выросло и превысило прошлогодний уровень, однако объем предложения вырос гораздо существеннее.

Российская экономика также переживает период нестабильности. Отрасли экономики продолжают адаптироваться к санкционному давлению. Продолжается процесс импортозамещения в различных областях. Нефтедобывающая и нефтеперерабатывающая промышленность вынуждена приспосабливаться к новым условиям работы на фоне некоторого снижения нефтяных цен.

Несмотря на возникшие трудности в 2025 году российская экономика продолжила расти. По оценке Министерства экономического развития Российской Федерации (далее -

Минэкономразвития России), по итогам 2025 года рост валового внутреннего продукта (далее – ВВП) сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации.

**Обзор социально-экономического положения в Российской Федерации**

2025 год российская экономика завершила на фоне роста. По итогам года рост ВВП составил 1%. Однако эта цифра мало говорит о состоянии экономики в целом. Внутри года динамика ВВП больше походила на стагнацию, а к его концу отчетливо проявляются структурные ограничения и уменьшающийся запас прочности.

Экономическое развитие России в 2025 году характеризуется глубокой геоэкономической перестройкой и адаптацией к режиму «дорогих денег». После периода перегрева экономики, вызванного избыточным спросом и государственными расходами, Банк России перешел к жесткой денежно-кредитной политике, подняв ключевую ставку до 21% весной 2025 года. Это вынуждает бизнес смещать фокус с экстенсивной модели на повышение эффективности и селективный отбор проектов с высокой окупаемостью. Центральным элементом новой экономической стратегии становится «энергетический реализм» — парадигма, ставящая во главу угла энергетическую безопасность и экономическую эффективность вместо идеологизированных моделей ускоренного «зеленого перехода». Россия укрепляет лидерство в Топливно-энергетическом комплексе (далее – ТЭК), ориентируясь на растущие рынки стран Глобального Юга, где спрос на первичную энергию к 2040 году вырастет более чем на 20%.

Технологическое развитие России в 2025 году определяется переходом от импортозамещения к созданию целостных научно-технологических экосистем. Технологический суверенитет выступает базовым критерием национальной безопасности. С 2025 года запущено 8 национальных проектов технологического лидерства (и готовится 9-й — «Биоэкономика»), охватывающих критические сферы: от новых материалов и химии до космоса и беспилотных авиационных систем. Целевой ориентир — достижение уровня локализации в ключевых отраслях (например, в ТЭК) до 90-100% к 2030 году. Особое значение имеет индустрия новых материалов и химии, которая должна воссоздать 55 критических технологических цепочек, обеспечив прирост добавленной стоимости на 1 трлн рублей.

Важнейшим вектором роста выступает пространственное развитие, где Дальний Восток и Арктика становятся стратегическими полигонами. Дальний Восток трансформировался в центр притяжения капитала: объем инвестиций в основной капитал региона достиг 3,9 трлн рублей в 2024 году, что составляет 10% от общероссийского показателя. Арктика, обладающая колоссальными запасами ресурсов (включая 73% арктического газа и 45% нефти), превращается в «полюс инвестиций» с общим объемом проектов на 35 трлн рублей. Развитие Северного морского пути (далее - СМП) как части Трансарктического транспортного коридора обеспечивает России суверенную логистическую альтернативу мировым маршрутам.

На международном уровне Россия выступает ядром новой многополярной системы через объединение БРИКС+, которое аккумулирует 37% мирового ВВП. В рамках объединения активно создается альтернативная финансовая инфраструктура: расширяются расчеты в национальных валютах, обсуждается создание товарно-обеспеченных платежных инструментов (например, «золотых коинов») и укрепляется роль Нового банка развития. Таким образом, экономический суверенитет достигается через диверсификацию связей, технологическое лидерство в энергетике и контроль над ключевыми транспортными артериями.

Одним из самых мощных драйверов выступает искусственный интеллект (далее - ИИ) и экономика данных. ИИ уже внедрен в 85% бизнес-процессов крупнейших банков и активно проникает в промышленность через «умную роботизацию». При этом государство переходит к управлению на основе данных в рамках нацпроекта «Экономика данных», внедряя проактивные госуслуги и платформенные решения типа «Гостех 2.0». Цифровые экосистемы (Сбер, Яндекс, VK и др.) трансформируют традиционные рынки, создавая новые форматы занятости для миллионов людей.

В финансовом секторе Россия демонстрирует мировое лидерство через развитие Системы быстрых платежей (далее - СБП) и запуск цифрового рубля, массовое внедрение которого

запланировано на сентябрь 2026 года. Технологический рывок наблюдается и в космической отрасли: проект «Амур-СПГ» с многоразовой ракетой-носителем и создание группировки из 650 спутников должны обеспечить суверенную систему связи и навигации. Таким образом, технологическое лидерство достигается не только через замещение иностранных продуктов, но и через создание уникальных решений (например, в атомной энергетике и беспилотных системах), которые становятся основой конкурентоспособности страны в многополярном мире.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | сен.25 | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | **1,0** | **0,1** | **1,6** | **0,6** | **0,9** | **0,4** | **0,4** | **1,1** | **1,4** | **4,3** | **4,5** | **3,3** | **4,3** | **5,4** | **4,1** |
| **Сельское хозяйство** | **5,4** | **20,1** | **7,0** | **3,6** | **4,2** | **6,1** | **-0,6** | **1,4** | **0,7** | **-3,3** | **-7,3** | **-6,4** | **10,5** | **1,5** | **0,2** |
| **Строительство** | **2,7** | **0,1** | **2,3** | **1,2** | **0,2** | **0,1** | **3,3** | **2,4** | **6,9** | **2,1** | **3,3** | **0,1** | **2,9** | **1,7** | **9,0** |
| **Оптовая торговля** | **-3,2** | **-5,6** | **-2,5** | **-2,8** | **2,0** | **-5,3** | **-5,1** | **-4,2** | **-2,1** | **6,9** | **5,5** | **3,6** | **8,1** | **11,7** | **10,0** |
| **Суммарный оборот** | **2,8** | **3,5** | **4,8** | **2,5** | **2,6** | **3,0** | **2,2** | **2,1** | **2,7** | **7,1** | **5,1** | **6,0** | **7,8** | **9,9** | **8,0** |
| Розничная торговля | 2,5 | 3,3 | 4,8 | 2,1 | 1,8 | 2,8 | 2,0 | 1,6 | 2,6 | 7,7 | 5,1 | 6,3 | 8,5 | 11,5 | 8,0 |
| Платные услуги населению | 2,7 | 3,3 | 3,5 | 2,7 | 3,4 | 2,5 | 2,0 | 2,4 | 2,3 | 4,3 | 3,9 | 3,4 | 5,0 | 5,0 | 6,9 |
| Общественное питание | 8,7 | 8,2 | 11,2 | 8,9 | 10,3 | 9,0 | 7,2 | 9,1 | 7,1 | 11,9 | 12,0 | 13,4 | 11,2 | 10,7 | 13,9 |
| **Грузооборот транспорта** | **-0,7** | **-3,0** | **2,8** | **-1,7** | **-0,2** | **-3,1** | **-1,7** | **0,7** | **-1,3** | **0,5** | **0,9** | **0,4** | **-0,9** | **1,5** | **-0,6** |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | -1,2 | -2,8 | 3,2 | -2,0 | 0,9 | -3,9 | -2,9 | -1,7 | -0,7 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | -2,2 | -3,3 | 2,0 |
| **Инвестиции в основной капитал** | **0,5[1]** | **-** | **-** | **-3,1** | **-** | **-** | **-** | **1,5** | **8,7** | **8,4*** | **4,9** | **5,7** | **8,7** | **14,8** | **9,8** |
| **Промышленное производство** | **0,8** | **-0,7** | **3,1** | **0,5** | **0,3** | **0,5** | **0,7** | **1,6** | **0,1** | **5,6** | **6,8** | **3,8** | **5,1** | **6,4** | **4,3** |
| Добыча полезных ископаемых | -1,5 | 0,7 | 1,3 | -0,8 | 0,2 | -2,5 | 0,0 | -1,4 | -4,0 | -0,4 | -0,4 | -1,1 | -1,2 | 1,1 | -1,0 |
| Обрабатывающие производства | 2,6 | -1,0 | 4,5 | 1,4 | 0,4 | 2,4 | 1,5 | 3,6 | 3,7 | 9,8 | 12,1 | 6,9 | 9,6 | 10,5 | 8,7 |
| **Индекс потребительских цен** | **9,0** | **6,6/ 6,0[2]** | **7,7** | **8,3** | **8,0** | **8,1** | **8,8** | **9,8** | **10,1** | **9,5** | **9,0** | **8,9** | **8,3** | **7,6** | **7,4** |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 2,4 | -1,1 | 0,7 | -0,4 | -0,4 | -0,4 | -0,3 | 1,0 | 8,4 | 12,1 | 4,8 | 9,7 | 16,2 | 19,3 | 4,0 |
| Добыча полезных ископаемых | -8,7 | -14,7 | -11,4 | -14,3 | -13,9 | -14,2 | -14,7 | -14,9 | 6,9 | 17,7 | -5,2 | 9,5 | 35,4 | 45,3 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 4,3 | 0,9 | 2,3 | 1,8 | 1,3 | 1,9 | 2,4 | 4,5 | 8,4 | 11,2 | 7,6 | 10,0 | 12,8 | 15,0 | 2,8 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | сен.25 | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,7[3] | - | 6,1 | 5,3 | 4,7 | 3,8 | 6,6 | 4,6 | 3,4 | 9,7 | 9,0 | 8,1 | 7,8 | 11,0 | 8,2 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | | |
| рублей | 96 627[3] | - | 99 707 | 96 278 | 96 182 | 92 866 | 99 305 | 100 023 | 92 305 | 89 069 | 100 620 | 83 891 | 86 495 | 80 582 | 74 854 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 14,4[3] | - | 14,3 | 14,0 | 13,1 | 12,2 | 16,0 | 14,9 | 13,8 | 19,0 | 18,8 | 17,8 | 16,7 | 19,5 | 14,6 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,0 | -0,4 | 0,2 | 0,2 | -0,1 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | -0,1 | 0,4 | 0,0 | 0,5 |
| млн чел. | 76,1 | 76,3 | 76,5 | 76,5 | 76,2 | 76,5 | 76,6 | 76,1 | 75,5 | 76,1 | 76,4 | 76,3 | 76,1 | 75,5 | 76,0 |
| млн чел. (SA) | 76,1 | 76,0 | 76,2 | 76,2 | 76,1 | 76,2 | 76,3 | 76,2 | 76,1 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,2 | 76,1 | 76,0 |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | -0,2 | 0,3 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,7 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,7 | 0,5 | 1,0 | 0,7 | 1,4 |
| млн чел. | 74,4 | 74,7 | 74,8 | 74,8 | 74,6 | 75,0 | 75,0 | 74,4 | 73,7 | 74,2 | 74,7 | 74,5 | 74,2 | 73,4 | 73,6 |
| млн чел. (SA) | 74,4 | 74,4 | 74,5 | 74,5 | 74,4 | 74,5 | 74,6 | 74,5 | 74,4 | 74,2 | 74,3 | 74,2 | 74,2 | 74,0 | 73,6 |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -12,5 | -8,9 | -5,4 | -11,6 | -9,7 | -13,6 | -11,5 | -13,7 | -15,3 | -20,2 | -20,9 | -19,4 | -19,3 | -21,2 | -19,7 |
| млн чел. | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,1 | 2,4 |
| млн чел. (SA) | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,9 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,4 |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,3 | 61,2 | 61,4 | 61,4 | 61,3 | 61,4 | 61,5 | 61,3 | 61,3 | 61,3 | 61,5 | 61,3 | 61,3 | 61,2 | 60,8 |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,8 | 3,2 |
| SA | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 3,2 |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*
*[1] В январе-сентябре 2025 г.*
*[2] В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.*
*[3] В январе-октябре 2025 г.*
** Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.*

***Рисунок 1 Показатели деловой активности***

## Финансы

Дефицит федерального бюджета в 2025 году сложился в размере порядка 2,6% ВВП, а ненефтегазовый дефицит – в пределах 6,5% ВВП (против 7,3% по итогам 2024 года). В целом федеральный бюджет исполнен в соответствии с целевыми параметрами – первичный структурный дефицит с поправкой на сальдо бюджетных и межгосударственных кредитов в 2025 году составил 1,2% ВВП (в пределах целевых параметров 1,3%).

По предварительной оценке, объем доходов федерального бюджета в 2025 году составил 37 284 млрд рублей, что на 1,6% выше объема поступления доходов за 2024 год. При этом в части поступления ключевых ненефтегазовых доходов как федерального бюджета (+13% г/г), так и бюджетной системы в целом (+12% г/г) сохраняется положительная динамика.

Ненефтегазовые доходы федерального бюджета составили 28 807 млрд рублей и увеличились на 12,6% г/г. Поступления оборотных налогов, включая НДС, по итогам 2025 года выросли на 7,1% г/г, что соответствует тенденциям охлаждения внутреннего спроса и инфляции.

Нефтегазовые доходы составили 8 477 млрд рублей, что меньше показателей предыдущего года (на 23,8% г/г), преимущественно вследствие снижения цен на нефть. При этом поступление нефтегазовых доходов по итогам 2025 года сложилось на уровне, превышающем их базовый размер. Дополнительные нефтегазовые доходы федерального бюджета в объеме 84 млрд рублей будут зачислены в Фонд национального благосостояния в 2026 году.

Накопление дополнительных нефтегазовых доходов в периоды благоприятной ценовой конъюнктуры и использование средств Фонда национального благосостояния на покрытие недополученных нефтегазовых доходов в соответствии с параметрами «бюджетного правила» обеспечивает устойчивость бюджетной системы к колебаниям в поступлении нефтегазовых доходов. По предварительной оценке, объем расходов федерального бюджета за 2025 год составил 42 928 млрд рублей, превысив показатели предыдущего года на 6,8% г/г. В целом, исполнение расходов федерального бюджета в 2025 году составило 99% к сводной бюджетной росписи.

По итогам 2025 года федеральный бюджет сложился с дефицитом в размере 5 645 млрд рублей, что соответствует оценкам в уточненном законе о бюджете. Исполнение федерального бюджета в соответствии с уточненными параметрами первичного структурного дефицита обеспечило устойчивость бюджетной системы, стабильный уровень государственного долга (16,1% ВВП в 2025 году).

**Исполнение федерального бюджета за 2025 год**

*(предварительные данные)*

*млрд рублей*

| | 2025* | 2024 | %, г/г |
|---|---|---|---|
| **ДОХОДЫ** | **37 284** | **36 709** | **+1,6%** |
| НЕФТЕГАЗОВЫЕ ДОХОДЫ, *в т.ч.:* | 8 477 | 11 131 | -23,8% |
| *базовые нефтегазовые доходы* | *8 393* | *9 831* | *-14,6%* |
| НЕНЕФТЕГАЗОВЫЕ ДОХОДЫ, *в т.ч.:* | 28 807 | 25 578 | +12,6% |
| *НДС (производство и импорт)* | *14 571* | *13 523* | *+7,7%* |
| **РАСХОДЫ** | **42 928** | **40 181** | **+6,8%** |
| **ДЕФИЦИТ** | **-5 645** | **-3 472** | **-2 173** |
| *% ВВП* | *-2,6%*** | *-1,7%* | |
| Структурный баланс***, *% ВВП* | *-1,2%*** | *-1,5%* | *+0,3 п.п* |
| Ненефтегазовый баланс, *% ВВП* | *-6,5%*** | *-7,3%* | *+0,8 п.п* |

*Рисунок 2 Исполнение федерального бюджета за 2025 год*

**Инвестиции**

По данным Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года заключено 198 новых соглашений с объемом инвестиций 382 млрд рублей[1].

В 2025 году были заложены предпосылки качественной трансформации рынка государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) и концессий. Акцент смещается в сторону повышения эффективности, устойчивости и сбалансированности принимаемых решений. Приоритет— это повышение качества оценки проектов, снижение случаев несбалансированного распределения рисков и повышение эффективного использования бюджетных средств.

По состоянию на 1 декабря 2025 года в стадии реализации, эксплуатации или в стадии успешно завершенных находятся около 4,4 тыс. концессий и проектов ГЧП на сумму

[1] По данным директора департамента финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Минэкономразвития России. (12 декабря2025 г. Пленарная сессия инфраструктурного конгресса «Развивай.РФ»)

7,5 трлн рублей. Доля частных вложений составляет 72%, или 5,4 трлн рублей. Традиционно точкой притяжения инвестиций является транспортный сектор — около 65% всех вложений. Далее идет сфера ЖКХ — 18% инвестиций и социальная сфера — 15% всех инвестиций.

За 11 месяцев 2025 года заключено 198 новых соглашений с объемом инвестиций 382 млрд рублей. Среди них две дорожные концессии Москвы на общую сумму 185 млрд рублей. С учетом декабря 2025 года объем инвестиций достигнет 500 млрд рублей.

К оценке проектов ГЧП стоимостью свыше 3 млрд рублей будет привлекаться ВЭБ.РФ. Совместно с ВЭБ.РФ обновлена Методика оценки эффективности проектов ГЧП. Теперь, помимо анализа финансовых показателей, будет оцениваться востребованность проекта. Разработан проект федерального закона, который предусматривает необходимость проведения оценки эффективности и сравнительного преимущества концессионных проектов до заключения соглашения. Ожидается, что законопроект будет принят весной 2026 года.

В части концессий будет аналогичный подход. Предполагается, что оценку должны будут проходить все проекты с бюджетным участием. По концессионным проектам свыше 3 млрд рублей будет так же, как и по проектам ГЧП, предусмотрена оценка ВЭБ.РФ.

**Платежный баланс и курс рубля**

По данным за 3 квартал 2025 года положительное сальдо текущего счета составило 8 млрд долларов США (в 3 квартале 2024 - 8 млрд долларов США). Оно сложилось вблизи уровня соответствующего периода прошлого года при соразмерном расширении профицита торгового баланса и дефицита баланса услуг. Профицит торгового баланса увеличился, так как импорт товаров сократился сильнее экспорта товаров. Дефицит баланса услуг оказался значительнее, чем в 3 квартале 2024 года, за счет опережающего по сравнению с экспортом услуг роста импорта услуг в связи с увеличением расходов россиян на поездки за границу. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов в 3 квартале 2025 года сформировался вблизи прошлогоднего уровня. Вместе с тем он расширился по отношению к предыдущему кварталу за счет сезонного увеличения объема дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу нерезидентов.

Профицит баланса внешней торговли сложился в сумме 34 млрд долларов США.

Стоимостный объем экспорта товаров в 3 квартале 2025 года сократился на 1% г. По данным Федеральной таможенной службы России (далее – ФТС России), наибольший вклад внесло уменьшение топливного экспорта из-за снижения мировых цен на нефть и уголь по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года. Вместе с тем сжатие экспорта минеральных продуктов в большой степени нивелировалось за счет роста стоимостного объема экспорта металлов и изделий из них, а также продукции химической промышленности. Рост был связан с более высокими мировыми ценами на удобрения и металлы, особенно драгоценные. Мировая цена на золото достигла нового исторического максимума. Поддерживало экспорт и перенаправление поставок. Сокращение экспорта в Европу частично компенсировал рост в 3 квартале 2025 года экспорта в Азию. В результате доля Европы в российском экспорте товаров снизилась до 12% с 16% в 3 квартале 2024 года, при этом доля Азии увеличилась до 80 с 77% соответственно. Доля Африки составила 5%, Америки – 3%.

Стоимостный объем импорта товаров в 3 квартале 2025 года сократился на 5% г/г по сравнению к предыдущему кварталу. Поддержка импорта со стороны укрепления рубля и внутреннего спроса ослабла.

По данным ФТС России, сокращение импорта в 3 квартале 2025 года к аналогичному кварталу 2024 года обеспечивалось преимущественно за счет машин, оборудования, транспортных средств и других товаров. Импорт этой самой крупной товарной группы оставался ниже прошлогоднего уровня, главным образом из-за повышения утилизационного сбора в 2025 году. Импорт также сдерживали существенные запасы и высокие процентные ставки. Стоимостный объем импорта другой значимой группы – продукции химической промышленности, – уменьшился, в том числе в связи с импортозамещением фармацевтической продукции. Развитие внутреннего производства сдерживало и физический объем ввоза продовольствия из-за границы. По данным Росстата, в январе – сентябре 2025 года расширилось производство в России мяса, овощей, фруктов, масла и творога. Увеличение стоимостного объема импорта продовольственных товаров и

сельскохозяйственного сырья в 3 квартале 2025 года обусловлено ростом мировых цен на продовольствие. В географической структуре импорта товаров продолжила преобладать Азия с долей 67%. На Европу пришлось около четверти российского импорта товаров, на Америку – 6%.

Дефицит баланса внешней торговли услугами вырос до 15 млрд долларов США за счет опережающего роста импорта услуг по сравнению с экспортом, преимущественно в связи с увеличением числа выездов и объема расходов россиян в зарубежных поездках.

По итогам января – сентября 2025 года внешний долг вырос на 15 млрд долларов США, или 5%, составив 305 млрд долларов США, что обусловлено в основном положительной переоценкой внешних обязательств в результате укрепления рубля. Наиболее существенно выросли внешние обязательства банковской системы, а также органов государственного управления. В структуре долга продолжилось увеличение доли обязательств в национальной валюте при пропорциональном снижении удельного веса обязательств в иностранной валюте.

Снижение внешнего долга составило 16 млрд долларов США. Оно связано в основном с погашением задолженности по незавершенным международным расчетам.

**Инфляция**

Инфляция в России в прошлом году составила 5,59%, в декабре она замедлилась в месячном выражении до 0,32% после 0,42% в ноябре.

Продовольственная инфляция в России в декабре в месячном выражении составила 0,43% после 0,69% в ноябре, в годовом выражении - 5,24%. Непродовольственные товары за прошлый месяц выросли в цене на 0,34%; в годовом выражении рост - на 2,99%. Услуги прибавили 0,15% к ноябрю 2025 года, рост год к году - на 9,3%.

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

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

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

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–5,0% в 2026 году. В 2027 году и далее Банк России будет удерживать годовую инфляцию на цели, вблизи 4%.

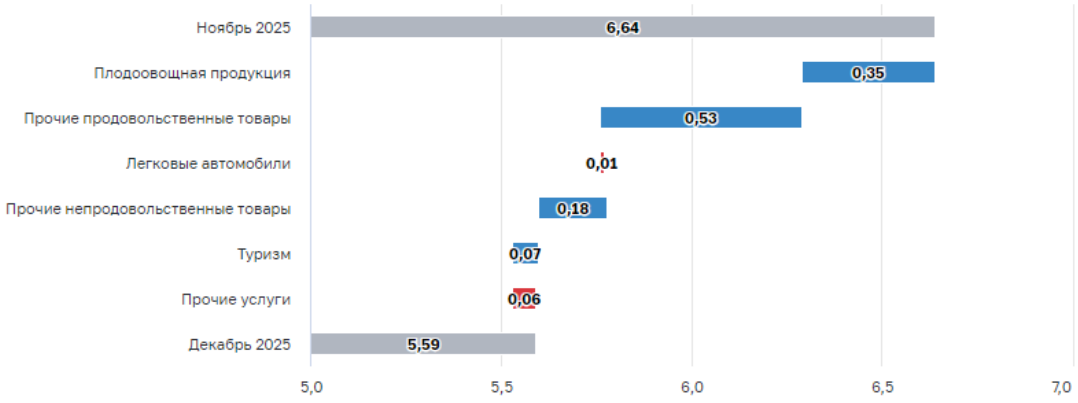



***Рисунок 3 Вклад в изменение годовой инфляции***

**Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста индекса промышленного производства (далее – ИПП) до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3%. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учетом сезонного фактора – рост на +4,1%.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внес машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учетом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрем до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | сен.25 | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **0,8** | **-0,7** | **3,1** | **0,5** | **0,3** | **0,5** | **0,7** | **1,6** | **0,1** | **5,6** | **6,8** | **3,8** | **5,1** | **6,4** | **4,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,5** | **0,7** | **1,3** | **-0,8** | **0,2** | **-2,5** | **0,0** | **-1,4** | **-4,0** | **-0,4** | **-0,4** | **-1,1** | **-1,2** | **1,1** | **-1,0** |
| добыча угля | -1,5 | -0,3 | -1,3 | -4,7 | -1,6 | -5,4 | -7,1 | -2,2 | 1,8 | 3,7 | 4,0 | 1,0 | 1,9 | 7,9 | 0,3 |
| добыча металлических руд | 2,1 | 1,9 | 1,5 | 0,6 | 2,2 | -2,5 | 2,3 | 3,7 | 2,5 | 2,9 | 5,0 | 2,4 | 1,6 | 2,7 | -1,7 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -10,8 | -10,8 | -12,5 | -11,5 | -1,4 | -24,9 | -6,7 | -11,6 | -8,1 | 0,7 | 5,6 | -1,5 | -4,2 | 3,4 | -3,4 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -0,5 | -1,9 | 3,1 | -0,6 | -5,3 | -1,4 | 5,3 | 1,6 | -3,3 | 4,5 | 9,5 | 2,4 | -1,6 | 7,4 | 3,4 |
| **Обрабатывающие производства** | **2,6** | **-1,0** | **4,5** | **1,4** | **0,4** | **2,4** | **1,5** | **3,6** | **3,7** | **9,8** | **9,5** | **2,4** | **9,6** | **10,5** | **8,7** |
| пищевая промышленность | **-0,9** | **-0,8** | **-0,2** | **-0,2** | **0,9** | **-2,1** | **0,8** | **-0,9** | **-1,8** | **5,3** | **4,5** | **3,4** | **6,0** | **7,8** | **5,2** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | -0,7 | -1,6 | -0,5 | 0,8 | 1,6 | -1,9 | 2,7 | -1,5 | -1,2 | 4,5 | 3,1 | 2,1 | 6,3 | 7,0 | 6,6 |
| *напитки* | -3,6 | -2,6 | -0,6 | -6,3 | -5,9 | -5,8 | -7,0 | 1,0 | -7,3 | 12,1 | 12,7 | 13,0 | 6,9 | 16,7 | 1,1 |
| *табачные изделия* | 5,3 | 21,1 | 9,2 | 1,5 | 10,7 | 6,2 | -10,4 | 4,3 | 4,7 | -2,4 | 4,0 | -3,7 | -2,5 | -6,3 | -10,0 |
| лёгкая промышленность | **-3,3** | **-1,8** | **-2,7** | **-2,3** | **3,1** | **-5,6** | **-4,6** | **-5,1** | **-2,7** | **9,6** | **11,1** | **4,2** | **9,3** | **14,7** | **11,4** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 0,7 | 0,0 | 4,8 | 5,7 | 12,2 | 2,9 | 2,0 | -5,8 | 1,3 | 9,7 | 7,7 | 6,3 | 15,1 | 10,2 | 3,7 |
| *одежда* | -2,4 | 0,4 | -6,8 | -5,4 | -0,3 | -9,1 | -7,0 | -2,0 | 1,0 | 12,3 | 21,3 | 5,7 | 7,4 | 15,4 | 15,2 |
| *кожа и изделия из неё* | -13,4 | -11,8 | -5,4 | -9,2 | -4,8 | -12,2 | -10,4 | -12,4 | -21,2 | 1,5 | -11,6 | -4,1 | 3,6 | 21,2 | 15,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-4,7** | **-9,1** | **-7,8** | **-4,3** | **-3,8** | **-5,2** | **-3,9** | **-5,1** | **-1,8** | **4,3** | **2,2** | **1,0** | **5,0** | **10,3** | **1,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -3,1 | -6,1 | -3,6 | -2,8 | -3,7 | -3,4 | -1,2 | -3,8 | -1,6 | 5,0 | 4,9 | 0,8 | 3,4 | 12,1 | -1,6 |
| *бумага и бумажные изделия* | -3,5 | -7,3 | -5,1 | -3,7 | -3,9 | -3,0 | -4,2 | -3,6 | -1,3 | 4,5 | 2,0 | 3,1 | 4,4 | 9,2 | 2,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -13,0 | -23,2 | -28,5 | -10,7 | -3,7 | -17,8 | -10,6 | -13,7 | -4,1 | 1,7 | -4,8 | -5,3 | 11,1 | 9,4 | 6,3 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-0,4** | **0,4** | **-0,1** | **-3,5** | **-4,2** | **-6,3** | **0,2** | **2,6** | **-0,5** | **-1,4** | **-0,5** | **0,1** | **-1,8** | **-3,3** | **2,5** |
| химический комплекс | **0,2** | **-1,7** | **-0,5** | **-0,7** | **-0,1** | **-2,3** | **0,4** | **0,4** | **1,7** | **6,9** | **7,2** | **5,9** | **5,8** | **9,0** | **4,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -1,1 | -2,7 | -2,7 | -2,1 | -2,4 | -4,1 | 0,1 | 0,0 | -0,2 | 5,1 | 4,9 | 4,2 | 3,3 | 8,0 | 5,2 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 15,6 | 13,0 | 20,3 | 17,0 | 21,2 | 16,0 | 13,6 | 12,8 | 16,4 | 19,8 | 25,8 | 19,3 | 20,1 | 13,1 | -0,4 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -7,4 | -9,8 | -8,9 | -9,4 | -8,6 | -10,2 | -9,3 | -8,1 | -3,0 | 3,7 | 0,8 | 1,5 | 4,1 | 9,3 | 8,0 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **-8,4** | **-6,0** | **-9,1** | **-9,2** | **-8,6** | **-10,4** | **-8,4** | **-8,2** | **-8,1** | **7,8** | **6,3** | **6,3** | **7,0** | **13,3** | **0,9** |
| металлургический комплекс | **0,5** | **-3,4** | **1,6** | **-3,3** | **-1,7** | **-1,1** | **-6,1** | **2,2** | **4,8** | **6,6** | **5,5** | **3,5** | **9,7** | **9,0** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | -3,8 | -4,1 | -4,1 | -6,9 | -1,7 | -8,4 | -10,2 | -2,4 | -1,5 | -1,5 | -3,0 | -1,6 | -0,4 | -1,0 | 3,0 |
| *готовые металлические изделия* | 13,9 | -1,3 | 19,4 | 7,8 | -1,6 | 21,2 | 6,4 | 16,3 | 24,4 | 31,6 | 31,7 | 19,2 | 41,0 | 39,8 | 26,4 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–ноя.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | сен.25 | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| машиностроительный комплекс | **7,1** | **-5,4** | **6,8** | **7,8** | **-0,1** | **15,7** | **10,6** | **7,6** | **12,4** | **22,3** | **24,1** | **17,0** | **20,6** | **27,6** | **25,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 13,0 | 9,0 | 9,2 | 12,8 | 18,4 | 12,0 | 7,8 | 17,7 | 12,2 | 27,9 | 29,9 | 19,6 | 27,2 | 37,6 | 39,4 |
| *электрооборудование* | -4,8 | -12,3 | -10,0 | -3,9 | 2,0 | -7,3 | -6,5 | -5,6 | 1,0 | 10,2 | 15,9 | 5,5 | 6,8 | 11,9 | 20,6 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -6,2 | -14,6 | -6,8 | -12,3 | -15,0 | -9,7 | -11,9 | -2,3 | 0,5 | 2,3 | 4,3 | -3,4 | 1,8 | 7,5 | 8,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -23,6 | -35,3 | -38,4 | -26,7 | -25,1 | -28,8 | -26,5 | -23,0 | -9,2 | 18,2 | 12,5 | 10,1 | 19,5 | 36,5 | 16,0 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 29,5 | 6,4 | 41,0 | 36,1 | 6,0 | 62,2 | 49,1 | 25,4 | 33,5 | 34,2 | 38,6 | 32,8 | 30,3 | 30,7 | 29,0 |
| прочие производства | **-1,0** | **-5,0** | **2,4** | **-1,4** | **2,0** | **-5,2** | **-1,1** | **-2,7** | **1,9** | **14,2** | **17,9** | **8,2** | **15,0** | **14,7** | **7,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -7,5 | -3,9 | -5,6 | -9,7 | -4,2 | -12,7 | -12,0 | -10,2 | -4,7 | 16,3 | 8,8 | 12,7 | 18,0 | 29,9 | 11,5 |
| *прочие готовые изделия* | -2,0 | 2,1 | -2,4 | -5,6 | -0,4 | -12,6 | -3,1 | -2,3 | 1,4 | 12,0 | 7,1 | 9,7 | 18,5 | 14,7 | 13,4 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 0,6 | -6,4 | 4,9 | 1,1 | 3,7 | -2,3 | 1,6 | -1,1 | 3,4 | 14,1 | 21,7 | 6,9 | 13,8 | 11,3 | 5,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-1,7** | **-3,4** | **1,3** | **0,1** | **1,2** | **-0,2** | **-0,6** | **0,1** | **-4,4** | **2,4** | **-0,1** | **2,0** | **2,2** | **5,3** | **0,0** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-3,4** | **-2,3** | **-3,3** | **-4,0** | **-0,9** | **-5,6** | **-5,5** | **-4,3** | **-2,3** | **3,8** | **2,9** | **2,8** | **4,6** | **4,8** | **0,3** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

***Рисунок 4 Показатели промышленного производства***

## Сельское и лесное хозяйство

По предварительным данным Росстата, производство продукции сельского хозяйства в прошлом году увеличилось на 4,9% в сопоставимых ценах, до 10,63 трлн рублей в фактически действовавших ценах (без учета новых регионов). В том числе производство продукции растениеводства выросло на 9,2%, животноводства — на 0,1%.

Сельхозорганизации увеличили производство на 5,9%: на 9% в растениеводстве и на 2,9% в животноводстве. Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее – КФХ) в целом показали прирост на 6,4%. В хозяйствах населения выпуск сельхозпродукции вырос на 1,8% за счет позитивной динамики в растениеводстве (+10,4%).

Также Росстат уточнил данные по урожаю: в 2025 году валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 138,76 млн т в весе после доработки, в том числе 90,9 млн т пшеницы. В 2024 году было собрано 125,9 млн т зерна, включая 82,6 млн т пшеницы. Урожай подсолнечника в 2025 году составил 17 млн т против 16,9 млн т в 2024 году, сои - 8,96 млн т против 7,1 млн т, рапса — 5,6 млн т против 4,7 млн т. Валовой сбор сахарной свеклы в 2025 году составил 43,6 млн т, картофеля — 19,5 млн т, овощей — 13,8 млн т, плодов и ягод — 4,3 млн т.

Производство скота и птицы на убой во всех хозяйствах по итогам прошлого года составило 16,88 млн т в живом весе. В том числе в свиноводстве прирост составил 0,2%, до 6,29 млн т, в

птицеводстве — 1,8%, до 7,3 млн т. Производство крупного рогатого скота на убой составило 1,26 млн т. Валовой надой молока в прошлом году увеличился на 0,5%, до 34,2 млн т, производство яиц — на 4,3%, до 48,6 млрд шт.

В 2025 году в федеральный бюджет от использования лесов поступило 62 млрд рублей, что на 14,3% больше, чем годом ранее. Плановые показатели по поступлениям не только достигнуты, но и перевыполнены на 4 млрд рублей. Этому поспособствовало эффективное администрирование платежей по договорам аренды и купли-продажи лесных насаждений, а также контроль качества использования лесных ресурсов. Лидерами по поступлениям в федеральный бюджет стали Ханты-Мансийский автономный округ – 6,5 млрд рублей, Иркутская область – 4,8 млрд рублей, Республика Саха (Якутия) – 4,1 млрд рублей, Красноярский край – 3,4 млрд рублей, Республика Коми – 2,7 млрд рублей. В этих регионах больше всего заключено договоров аренды и купли-продажи лесных насаждений.

**Рыболовство и рыбоводство**

По итогам 2025 года вылов водных биологических ресурсов составил 4,7 млн т — этого достаточно для обеспечения нужд внутреннего рынка и экспортных поставок. Показатели по ряду видов рыбы, например минтаю, сельди и дальневосточному лососю, превышают прошлогодние, тогда как вылов трески в Баренцевом море или сардин иваси на Дальнем Востоке в этом году ниже в силу природных факторов.

Объем товарной рыбы, рыбопосадочного материала и иных объектов аквакультуры, по прогнозам, на конец декабря достигнет 389,1 тыс. т, что на 8,5 тыс. т больше, чем годом ранее. Такие цифры подтверждают динамичное развитие сектора аквакультуры в целом: за последние десять лет он вырос более чем вдвое — это быстрее, чем в свиноводстве или птицеводстве. Три четверти производства приходится на три региона: Дальний Восток (преобладает пастбищное выращивание лососевых, моллюсков и водорослей), Северо-Запад (садковое выращивание лососевых) и Южный федеральный округ (карповые породы в открытых водоемах).

В рамках снижения зависимости от импорта происходит планомерное развитие собственного производства кормов и рыбопосадочного материала. Кроме того, ведется поиск новых объектов выращивания в соответствии с нашими природно-климатическими условиями.

Интересным эффектом этого тренда стал рост интереса к аквакультурному туризму. Туры на рыбалку и в рыболовные хозяйства стали заказывать на 20% чаще, чем в 2024 году. Лидерами по спросу на такие поездки, по данным платформы заказа и размещения агропутешествий «Свое За городом» от Россельхозбанка, стали Пермский край (форелевые фермы) и Московская область (осетровые фермы).

Популяризация рыбной продукции в целом повышает интерес к отрасли. Россия входит в топ-20 стран по потреблению рыбы (в среднем порядка 23–24 кг на человека), однако, это все еще меньше рекомендованных Минздравом показателей в 28 кг.

Повышение уровня потребления рыбы — одно из поручений президента Российской Федерации, а для выполнения этой задачи требуется как модернизация логистической инфраструктуры, так и расширение ассортимента, в том числе за счет продуктов с высокой добавленной стоимостью. Объем переработки рыбы в 2024 году составил около 529,7 тыс. т, что на 9% больше, чем годом ранее. Если сравнивать данные за 2024 год с 2017 годом, то доля рыбной продукции глубокой переработки в общем объеме увеличилась с 15% до 34%. Выпуск филе за этот период вырос в 1,6 раза, производство рыбного фарша, в том числе сурими, увеличилось в 3,5 раза.

Стратегическая для отрасли задача — планомерный переход от сырьевой экономики к производству продуктов с высокой добавленной стоимостью, которая должна оставаться в нашей стране. Однако отечественной продукции для того, чтобы конкурировать с мясом и импортными аналогами, требуется комплексное продвижение, включающее работу с ритейлом, использование супертренда на готовую еду. Эксперты полагают, что этим целям могли бы способствовать специальные меню в ресторанах с авторскими рецептами от шеф-поваров, тематические фестивали на побережьях, а также больше рыбных дней в неделе.

**Строительство**

Согласно данным Росстата, объем строительных работ, выполненных в России в течение 2025 года составил 18,82 трлн рублей, что на 2,5% превысило уровень 2024 года в сопоставимых ценах. Темпы роста оказались минимальными за пять лет. В позапрошлом году объем отраслевых работ составил 17,06 трлн рублей (+3,8% к уровню 2023 года). Строительная активность в 2025 году стимулировалась ростом вложений в нацпроекты и повышением расходов бюджетов на инфраструктуру, но замедлялась из-за сдержанных частных инвестиций на фоне дорогого финансирования и удлинения сроков строительства жилой недвижимости.

Центральный федеральный округ лидировал в 2025 году по объему выполненных строительных работ и темпам их роста в сопоставимых ценах (5,23 трлн рублей или +10,9%). Существенный вклад в это внесли бюджетные расходы на транспортную инфраструктуру в крупнейших регионах — Москве и Московской области. Уменьшение объема строительных работ по итогам минувшего года зафиксировано в трех федеральных округах, самым сильным оно было в Южном федеральном округе (-10,2%, до 1,28 трлн рублей).

Лидером по объему строительных работ среди российских регионов оставалась Москва (2,59 трлн рублей, +16,9%), второе место второй год подряд удержал Татарстан (1,03 трлн рублей, +0,2%). Топ-10 крупнейших по строительству регионов по итогам 2025 года покинул Краснодарский край. Новым участником топ-10 стала Ленинградская область, которая весь год демонстрировала самые высокие темпы роста среди регионов-лидеров: +40,3%, до 683 млрд рублей. Находившемуся на грани выхода из топ-10 Ямало-Ненецкому автономному округу удалось стабилизировать и заметно замедлить темпы снижения строительной активности (с 15–20% в прошлые годы до 2,5%).

Среди всех российских регионов самые значительные темпы роста объема строительных работ в 2025 году наблюдались у Крыма (+68,7% до 230,8 млрд рублей), благодаря существенному увеличению объемов строящегося жилья и бюджетных вложений в инфраструктуру. Самое сильное падение объема строительных работ по итогам 2025 года зафиксировано в Ненецком автономном округе (-56,8%, до 11,2 млрд рублей), что связано с низкой базой и повторяющимися циклами снижения и роста объема работ в регионе.

По итогам 2025 года инфраструктурные расходы региональных бюджетов составили 2,2 трлн рублей, что на 10,3% в текущих ценах больше, чем год назад. Наибольший рост был у Центрального федерального округа (+29,4%, до 974,2 млрд рублей) из-за значительного увеличения расходов в Москве, Московской, Рязанской и Владимирской областях. Самое сильное снижение наблюдалось на Дальнем Востоке (-15,1%, до 119,4 млрд рублей) из-за уменьшения отраслевых расходов в большинстве регионов, включая крупнейшие в округе по таким вложениям Якутию и Сахалинскую область. Общие федеральные и региональные расходы на инфраструктуру в 2025 году составили, по предварительной оценке, 3,2 трлн рублей, на 9,6% в текущих ценах превысив уровень 2024 года.

**Транспорт**

Общий грузооборот транспорта в Российской Федерации за 2025 год в сравнении с итогом прошлого года снизился на 0,7%. Он составил 5537,8 млрд т-км.

Грузооборот железнодорожного транспорта снизился год к году на 1,8% – составил 2479,8 млрд т-км. Грузооборот морского транспорта снизился в сравнении с 2024 годов на 5,7% – 71,2 млрд т-км. Оборот внутреннего водного транспорта, наоборот, немного вырос на 0,3% - 57,6 млрд т-км по итогам года. Воздушный транспорт снизил грузооборот существеннее всего – снижение на 6,9%, 1,8 млрд т-км.

Рост на 2,9% показывает автомобильный транспорт: грузооборот составил 398,5 млрд т-км. Однако стоит сказать, что рост год к году по этому виду транспорта все же менее активный: по итогам 2024 года в сравнении с 2023 годом он составлял 6,5%. В 2023 году по отношению к 2022 году рост был на 22,1%, следует из материалов Росстата за прошлые годы.

Грузооборот трубопроводного транспорта составляет 2528,9 млрд т-км, снижение на 0,1% год к году.

Всего, по данным Росстата за 2025 год, разными видами транспорта перевезено 9167,2 млн тонн грузов, объем перевезенных грузов, по подсчетам ведомства, остался примерно на том же уровне, что был год назад. Изменения – в структуре перевозок разными видами транспорта.

Наибольший объем перевезен автомобильным транспортом – 6864,5 млн тонн. В материалах Росстата указан небольшой рост год к году – на 1,3% к итогу 2024 года. Более существенный рост в процентном соотношении показал морской транспорт (статистика дается по информации Росморречфлота) – +8,7% к итогу 2024 года, всего перевезено 34,7 млн тонн. Внутренним водным транспортом перевезено 90,6 млн тонн, однако это на 14% меньше, чем годом ранее.

Железнодорожным транспортом в 2025 году перевезено 1116,8 млн тонн грузов. Снижение год к году – на 5,7%.

Воздушным транспортом (транспортная авиация) перевезено 0,4 млн тонн грузов, это на 8,9% меньше, чем годом ранее.

Трубопроводным транспортом перевезено 1060,2 млн тонн, снижение – на 0,5% год к году.

**Рынок недвижимости**

Уходящий год был непростым для отечественного рынка недвижимости, как, впрочем, и несколько предыдущих. Однако, несмотря на все сложности, жизнь на нем продолжалась, и он был богат на события, как позитивные, так и не очень. Имели место и рекорды, и громкие сделки, и изменения в рейтингах и ведомствах, не обошлось и без скандалов.

Недоступность рыночной ипотеки и рост цен на жилье, как и прогнозировалось ранее, в 2025 году привели к снижению продаж новостроек и, как следствие, затоваренности рынка. Так, по данным Единого ресурса застройщиков (далее - ЕРЗ.РФ), к концу года в стране накопилось более 350 тысяч нераспроданных квартир, то есть почти в 3,5 раза больше, чем год назад. Аналитики портала отметили, что снизился и темп вывода новых проектов, однако продажи упали сильнее. Лишь в нескольких регионах наблюдалась обратная ситуация, главным образом в Москве, где продажи превысили вывод новых проектов почти на 30 тысяч квартир.

В то же время застройщики стали массово переносить сроки ввода жилых комплексов. По данным Минстроя это касается почти трети строящегося жилья – 38 миллионов квадратных метров. В предыдущие четыре-пять лет ежегодно на следующий год переносились сроки сдачи примерно 5,5 миллиона квадратных метров жилья. Среди причин называется недостаточный объем наполнения счетов эскроу, подорожание стройматериалов и задержки в их поставках, а также нехватка рабочей силы. Видимо, поэтому мораторий на штрафы застройщикам за перенос сроков сдачи жилья не будут продлевать на 2026 год.

Ввод жилья в России в 2025 году вырос по сравнению с предыдущим годом на 0,4% - до 108,1 миллиона квадратных метров, свидетельствуют оперативные данные Росстата.

В том числе в декабре в стране сдали почти 16,6 миллиона квадратных метров жилья, что на 19% больше, чем в декабре 2024 года, указывается в материалах ведомства.

Согласно его данным, населением за 2025 год введено 63,5 миллиона квадратных метров жилья (59% общего объема ввода), что на 2% превышает результат предыдущего года. В том числе в декабре было сдано 4,1 миллиона квадратных метров – почти в два с половиной раза больше итогов декабря 2024 года. Лидерами по вводу жилья в 2025 году среди регионов России стали Московская область (12,5 миллиона квадратных метров, +9,5%), Москва (7,4 миллиона квадратных метров, +12,9%), Краснодарский край (6,2 миллиона квадратных метров, -6,7%), Ленинградская область (4,2 миллиона квадратных метров, +3,8%) и Татарстан (3,5 миллиона квадратных метров, +1,8%).

В третьем квартале 2025 года цены на новостройки выросли на 2% по сравнению с 0,8% в предыдущем. А на фоне низкой инфляции, 0,5% за квартал, квартиры подорожали в реальном выражении на 1,5%. Это первый уверенный квартал с реальным приростом после периода стагнации с 2024 года.

Номинально за девять месяцев 2025 года цены в новом жилье выросли на 6,4% при инфляции 4,82%. Но картина разная в зависимости от региона. Так, в Москве и Санкт-Петербурге цены выросли на 12,6 и 5,4% за девять месяцев. А где-то стагнировали: на Дальнем Востоке и Северном Кавказе рост новостроек — 1,2 и 1,5%.

Это во многом объясняется структурой спроса, уровнем доходов и активностью ипотечных программ. Цены на новостройки активно поддерживаются льготными ипотеками, поэтому такие квартиры стоят сильно дороже аналогичных лотов на вторичном рынке. Также некоторые застройщики стараются подтянуть цены под лимиты льготных ипотек и наполнить таким образом

эскроу-счета.

Кроме того, в Москве и Санкт-Петербурге сильнее выражено влияние бизнес- и элит-сегмента. Так, в столице на них приходится до 57,9% строящегося жилья, а доля бюджетных новостроек достигла минимума.В Санкт-Петербурге же дефицит премиального жилья из-за нехватки участков и требований к социальной инфраструктуре. При стабильном спросе на такие объекты это выливается в опережающий рост цен: за год элитка прибавила 26%, тогда как в целом по новостройкам Санкт-Петербурга цены выросли на 16% .

Средняя стоимость жилья в новостройках по России в октябре 2025 составила около 175 тыс. руб/кв.м (Москва – 364,3 тыс. руб/кв.м). Вторичное жилье – 116,8 тыс.руб/кв.м (Москва – 314,1 тыс.руб/кв.м ).

На коммерческом рынке 2025 года продолжаются адаптационные процессы. Спрос на офисы существенно снизился. В Москве по итогам 2025 года объем сделок с офисной недвижимостью по прогнозам может упасть на 27–34% г/г. Сделки сократятся до ~1,5 млн кв.м. Предложение на рынке аренды офисов растет (в 3 квартале 2025 года на Avito было выставлено 56,7 тыс. лотов под аренду офисов), что давит на ставки аренды. В 3 квартале 2025 года ставки аренды возросли в некоторых сегментах, но реальный спрос «удушает» высокий барьер. Из-за дефицита ликвидных предложений крупные компании предпочитают покупку готовых площадей, а малые клиенты оттягивают переезд. Впрочем, опыт прошлых кризисов показывает, что отложенный спрос может «выстрелить», когда ставки начнут снижаться.

Рынок торговых площадей остается слабым. Торговые центры испытывают отток арендаторов (как из-за роста выручки интернет-торговли, так и из-за сворачивания российских ритейлеров), хотя часть помещений переквалифицируется под склады или коворкинги. Консультации по переоборудованию торговых помещений становились популярны на фоне нехватки арендаторов. Ставки аренды в классических торговых центрах Москвы и региональных центрых в 2025 году минимально скорректировались, а в отдельных локациях (особенно без якорных ритейлеров) даже уменьшались.

В сегменте складской недвижимости спрос тоже снизился. Спрос на складскую недвижимость в 2025 году составил около 4,5 млн кв.м (–27% к прошлому году), то есть примерно на треть меньше, чем в 2024 году. Многие проекты по расширению логистических парков были отложены из-за удорожания строительства и инфляционных рисков. В то же время отдельные девелоперы предлагали скидки на аренду и долгосрочные контракты, чтобы поддержать нагрузку.

**Розничная торговля**

Розничная торговля в России в 2025 году демонстрирует парадоксальную динамику: рынок продолжает расти в рублевом выражении, но сталкивается с замедлением реального спроса, ростом затрат и усложнением операционного управления. Для ритейлеров этот год стал проверкой устойчивости бизнес-моделей и эффективности процессов.

По итогам 2025 года оборот розничной торговли в России впервые превысит 60 трлн рублей, показав рост около 7,5 % год к году. В абсолютных значениях рынок увеличился примерно с 55,8 трлн рублей в 2024 году до более чем 60 трлн рублей в 2025 году.

При этом структура роста остается неоднородной. Значительная его часть обеспечена инфляцией и увеличением среднего чека, а не реальным расширением потребления. В сопоставимых ценах рост оборота оценивается примерно в 2,4 %, что указывает на более сдержанную динамику спроса со стороны населения.

Для бизнеса это означает необходимость работать не только на масштаб, но и на точную настройку затрат, ассортимента и клиентских предложений.

Онлайн-канал продолжает быть главным источником структурных изменений в ритейле. К концу 2025 года доля интернет-продаж приблизилась к 20 % от общего оборота розничной торговли, тогда как в начале 2020-х годов она оставалась однозначной.

Ключевым фактором здесь стало развитие маркетплейсов и инфраструктуры пунктов выдачи заказов (далее – ПВЗ). Их количество в России приближается к 200 000, что делает ПВЗ сопоставимыми по охвату с крупными федеральными торговыми сетями. Это формирует новую норму потребительского поведения — сочетание онлайн-заказа и офлайн-получения.

Несмотря на рост оборотов, операционная среда для ритейла остается напряженной. Месячная динамика продаж в течение 2025 года показывала умеренный рост — около 3,3 % год к году к концу года, что отражает осторожность потребителей на фоне инфляции.

Рост издержек, особенно в продовольственном сегменте, продолжает оказывать давление на маржинальность. Покупатели все чаще ориентируются на акции, скидки и промо-предложения, ограничивая возможности ритейлеров перекладывать рост затрат в цены.

Отдельным фактором риска остается кадровый дефицит. Крупные сети в 2024-2025 годах публично отмечали нехватку персонала как один из ключевых операционных вызовов. Дефицит сотрудников в торговых залах, на складах и в логистике усиливает нагрузку на команды.

Дополнительное давление создает логистика «последней мили». Рост онлайн-заказов увеличил нагрузку на склады, доставку, обработку возвратов и IT-системы, требуя все больших инвестиций и более гибких операционных решений.

Покупатель в 2025 году стал более рациональным и чувствительным к удобству. Гибридная модель потребления (сочетание онлайн- и офлайн-каналов) окончательно закрепилась как норма.

В продовольственном ритейле физические магазины сохраняют сильные позиции, особенно для товаров ежедневного и скоропортящегося спроса. Одновременно растет роль доставки продуктов, даркстеров и мобильных приложений, которые повышают частоту покупок и лояльность клиентов.

Форматы компактных магазинов «у дома» продолжают расширяться, отвечая запросу на близость, скорость и минимальные временные затраты. В непродовольственном сегменте потребители чаще откладывают покупки и выбирают предложения с максимальной ценностью за деньги.

**Рынок платных услуг населению**

Платные услуги населению за 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году. В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году. В декабре 2025 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 33 249,4 млн рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю предыдущего года, в 2025 году – на 348 702,3 млн рублей или 101,8%.

**Оптовая торговля**

В 3 квартале 2025 года деловая активность в оптовой торговле оставалась высокой, однако темпы замедления ее роста впервые за последние два года достигли уровня, который четко свидетельствует о торможении развития отрасли.

Предпринимательская уверенность характеризовалась охлаждением относительно двух предшествующих кварталов: индекс предпринимательской уверенности (далее - ИПУ) снизился до (+4%) с (+6%) в 1 квартале 2025 года

Рискоустойчивость отрасли указывает на все еще высокую адаптацию оптовых организаций к лимитирующим факторам конъюнктуры, однако степень их сопротивления снижается 4 квартал подряд: индекс рискоустойчивости (далее - ИРУ) сместился на отметку 101,4%, против 101,8% в 1 квартале 2025 года и 102,0% в 4 квартале 2024 года.

Отмечается резкое снижение динамики спроса, товарооборота, объема продаж и прибыли. При этом ожидания респондентов на 4 квартал 2025 года остаются умеренно-позитивными и соответствуют уровню настроений, сформированных по итогам первого полугодия.

Неплатежеспособность покупателей ограничивает больше 40% организаций оптовой торговли, оставаясь основным барьером роста деловой активности. В то же время свыше 30% респондентов отмечали ограничения со стороны высоких транспортных расходов и высокого уровня налогов.

Московские оптовые организации оказываются в меньшей степени подверженными негативному влиянию лимитирующих факторов в сравнении с общероссийскими показателями: отсутствие ограничений по Москве отмечали 20% респондентов, в то время как в среднем по России – 15%.

Кадровая уязвимость остается на высоком уровне, продолжая снижаться с начала 2025 года, но по сравнению с прошлым годом лимитирующий фактор «недостаток квалифицированных кадров» отмечается теми же 16% компаний.

**Внешняя торговля**

Положительное сальдо внешней торговли Российской Федерации по итогам января - декабря 2025 года составило 139,3 млрд долларов, что на 8,17% меньше показателя за аналогичный период 2024 года, свидетельствуют данные ФТС России.

Экспорт товаров из Российской Федерации сократился на 16,2 млрд долларов - до 418,3 млрд долларов, импорт - на 3,8 млрд долларов, до 279 млрд долларов.

В результате общий внешнеторговый оборот Российской Федерации в январе - декабре 2025 года снизился на 2,79% по сравнению с 2024 годом и составил 697,3 млрд долларов.

Экспорт в страны Европы упал на 16,5% - до 57,4 млрд долларов, импорт - на 1,1%, до 72,3 млрд долларов. Экспорт в страны Азии снизился на 1% - до 326 млрд долларов, импорт - на 2,7%, до 185,9 млрд долларов. Экспорт в государства Африки сократился на 6,5% - до 22,7 млрд долларов, а импорт вырос на 26,1% - до 4,4 млрд долларов. Поставки в страны Северной и Южной Америки увеличились на 1,4% - до 12,1 млрд долларов, импорт - на 10,3%, до 16,3 млрд долларов.

В структуре экспорта Российской Федерации за отчетный период наибольшую долю заняли минеральные продукты - 225,3 млрд долларов (-14,8%). Второй крупнейшей статьей являются металлы и изделия из них, экспорт которых вырос на 17,4%, до 74,7 млрд долларов. Третье место заняла сельскохозяйственная продукция - 40,9 млрд долларов (-4,1%).

Крупнейшей статьей импорта Российской Федерации являются машины, оборудование и транспортные средства. При этом за 2025 год показатель снизился на 7,7%, составив 135,6 млрд долларов. Далее следуют продукция химической промышленности (+3,8%, до 55,5 млрд долларов) и сельскохозяйственная продукция (+15%, до 43,4 млрд долларов).

**Туризм**

В 2024 году россияне совершили 84,9 млн туристических поездок с размещением. За январь–октябрь 2025 года этот показатель составил 72,26 млн, что на 4,3% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По оценке Ассоциация туроператоров России (далее – АТОР), по итогам 2025 года общий объем внутреннего турпотока может достичь около 90 млн поездок.

При этом объем продаж организованных туров по России в 2025 году сократился в среднем на 10,6% по сравнению с 2024 годом. Ключевым фактором снижения объемов стала отрицательная динамика по Краснодарскому краю, прежде всего из-за ситуации в Анапе. Закрытие пляжей оказало наиболее заметное влияние на рынок: в 2024 году город принял 5,5 млн туристов, тогда как в 2025 году — около 2 млн, что означает спад на 64%.

По данным аналитической службы АТОР, в 2025 году на рынке внутреннего организованного туризма заметно перераспределение спроса между направлениями.

Краснодарский край остается крупнейшим направлением по объему поездок, но в целом показал снижение продаж на 15,4%. Наибольшее падение пришлось на Анапу (-72%), тогда как Сочи продемонстрировал относительную устойчивость (-3,9%).

Москва и Подмосковье выросли на 4,4% — спрос поддерживает тренд на поездки «рядом с домом» и короткие форматы отдыха.

Санкт-Петербург показал рост на 7,1%, чему способствовали событийные программы и развитие туристической инфраструктуры.

Крым стал лидером года с приростом 66,8% и наиболее выраженным ростом в организованном сегменте.

Калининградская область прибавила 5,3%. Более динамичный рост сдерживается ограниченным номерным фондом.

Кавказские Минеральные Воды (+1,5%) и Дагестан с республиками Северного Кавказа (+8,9%) сохраняют положительную динамику, ограниченную транспортной доступностью и дефицитом мест размещения.

В топ по итогам года также вошли Казань, города Золотого кольца и речные круизы. В целом рынок внутреннего туризма в 2025 году демонстрирует признаки структурной перестройки: спад на черноморском побережье Кубани частично компенсируется ростом Крыма, Северного Кавказа, Санкт-Петербурга, а также устойчивым спросом на Москву и Подмосковье и развитием автотуризма.

На фоне роста цен средняя длительность поездок по России уменьшилась на 1–2 ночи — туристы стали чаще экономить на сроках отдыха. Путешественники все чаще выбирают более бюджетные отели, апартаменты и варианты без питания, а также рассчитывают на «горящие» предложения.

По итогам 2025 года выездной туризм из России продемонстрировал мощное восстановление, приблизившись к доковидным показателям. Аналитическая служба АТОР на основе эксклюзивных данных ведущих туроператоров и агрегаторов рассчитала ключевые показатели организованного сегмента, который является драйвером всего рынка.

Согласно прогнозу аналитиков АТОР, основанному на данных Пограничной службы и статистике зарубежных государств, общий выездной поток по группе из 25 ключевых туристических направлений в 2025 году вырос на 16,4% по сравнению с прошлым годом. Предварительно, около 11,3 млн туристов совершили свои поездки с помощью туроператоров (62% рынка выездного туризма). Это уже близко к показателям доковидного времени (в 2019 году – 12 млн). Более чем по десяти направлениям был поставлен абсолютный рекорд по турпотоку за все время мониторинга. В частности, максимумы по турпотоку были достигнуты по Мальдивам, Таиланду, Вьетнаму, Индонезии. Данные по ОАЭ и Китаю – также рекордные – включают еще и транзит, причем оба направления являются очень удобными хабами для путешественников со всей России. Однако даже с поправкой на транзит турпоток в обе страны значительно вырос: более чем на 20% в годовом исчислении. Причем в случае Китая наиболее ощутимый рост пришелся на четвертый квартал, когда были отменены визы для россиян, вырос как выезд наземным транспортом – из приграничных регионов, так и авиационным.

Укрепление рубля сдержало рост рублевых цен, нивелировав даже повышение их в валюте зарубежными поставщиками. По сравнению с 2024 годом на большинстве направлений они остались на том же уровне, в ряде случаев понизились, а на некоторых направлениях выросли очень незначительно. Тем не менее, средние траты туристов на зарубежный отдых увеличились. Данные агрегаторов пакетных туров показывают, что рост денежного оборота (+58%) на 15-20 пунктов опережает рост количества туров в штуках. Организованный рынок растет не только за счет увеличения числа путешественников, но и за счет роста их расходов.

**Малые предприятия**

В России количество малых и средних предприятий (далее - МСП), по данным единого реестра, на конец 2025 года составило 6,76 млн единиц, что почти на 200 тысяч единиц (на 3%) больше, чем на конец 2024 года (6,57 млн). В 2025 году существенно трансформировался сам подход к развитию малого и среднего предпринимательства. Основные изменения произошли не столько за счет снижения количества торговых предприятий, сколько за счет увеличения числа МСП в приоритетных отраслях экономики предложения. В первую очередь, это профессиональная, научная и техническая сферы (прирост числа МСП за 2025 год на 37 тысяч), IT и связь (прирост на 22 тысячи), обрабатывающие производства (прирост на 13 тысяч), туризм и общепит (прирост на 10 тысяч).

Параллельно с увеличением числа предприятий наблюдается и заметная финансовая динамика: оборот малого бизнеса в России в 2025 году вырос на 6 % по сравнению с предыдущим годом. Чтобы представить масштаб этого прироста, можно оперировать ориентировочными данными — при базовом обороте сектора в 30 трлн рублей за 2024 год дополнительные 6% означают прибавку в 1,8 трлн рублей к годовой выручке малых предприятий.

**Финансовые вложения организаций**

За первый квартал 2025 года зафиксирован рост капвложений в Российской Федерации на 8,7% к тому же кварталу прошлого года. Это заметное ускорение в сравнении со второй половиной

2024 года, но в сравнении с его первым кварталом (14,8%) рост капвложений компаний замедлился почти вдвое. Высокая инвестактивность сохраняется в отдельных специфических отраслях и смещается в потребительские.

Наибольший годовой рост демонстрировали инвестиции в химпром (рост на 69,2%), выпуск одежды (44%), обрабатывающие производства (41,9%, в том числе в 3,1 раза выросли вложения в выпуск «прочих транспортных средств», категория включает в том числе военную технику и беспилотники), металлургию (36,7%), деревообработку (34,7%), торговлю (28,1%), текстильные производства (21%), выпуск нефтепродуктов (18%). Сопоставимый с общей динамикой рост капвложений был зафиксирован в пищепроме (11%), выпуске компьютеров, электроники и оптики (9,6%), в добыче нефти и газа (8,7%), в обеспечении электроэнергией, газом и паром (10,7%) и в АПК (3,5%). Сокращались же вложения в добычу угля (на 0,6%), производство бумаги (на 9%) – и с высокой базы - в производство готовых металлических изделий (на 18,4%), транспортировку и хранение (на 20,4%), госуправление и военную безопасность (на 22,2%).

По целям капвложений традиционно лидировали инвестиции в стройку (совокупная доля жилых и промышленных зданий в общем результате увеличилась на 1,8 процентного пункта, до 49,4%), на 1,5 процентного пункта, до 36,7%, при этом сопоставимо снизилась доля вложений в машины и оборудование.

Отметим, что сальдированный финрезультат в 1 квартале составил 6,897 трлн рублей, или 104,2% к 1 кварталу 2024 года, вдвое отстав от динамики инвестиций. Финансовые же вложения компаний в начале 2025 года существенно увеличились — до 189,5 трлн рублей (145 трлн рублей годом ранее), более половины этой суммы — на коротких банковских депозитах (97,9 трлн рублей).

**Потребительские цены**

В России в декабре 2025 года рост потребительских цен составил 0,32% после роста на 0,42% в ноябре, на 0,50% в октябре, на 0,34% в сентябре, снижения на 0,40% в августе, роста на 0,57% в июле (на фоне индексации стоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства), 0,20% в июне, 0,43% в мае, 0,40% в апреле, 0,65% в марте, 0,81% в феврале и 1,23% в январе.

В целом за 2025 год инфляция, по данным Росстата, составила 5,59% после 9,52% в 2024 году, 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Продовольственные товары в декабре 2025 года подорожали на 0,43%, а в целом за 2025 год - на 5,24% (после роста на 11,05% в 2024 году).

Плодоовощная продукция в декабре 2025 года выросла в цене на 1,56%, а в целом за 2025 год она подешевела на 8,80% (после роста на 22,09% в 2024 году).

Значительно выросли цены в 2025 году на мороженую рыбу - на 16,98%, алкогольные напитки - на 11,12%, хлеб и хлебобулочные изделия - также на 11,12%.

Одновременно куриные яйца в 2025 году подешевели на 20,04% (после удешевления на 11,16% в 2024 году и удорожания на 61,35% в 2023 году). Сахарный песок в 2025 году подешевел на 6,41%.

Рост цен на непродовольственные товары в декабре 2025 года равнялся 0,34%, а за 2025 год - 2,99% (6,12% в 2024 году). Значительно подорожали в 2025 году бензин - на 10,78%, медикаменты - на 9,88%, табачные изделия - на 7,08%. Одновременно подешевели в 2025 году телерадиотовары - на 8,53%, электротовары - на 4,96%.

Услуги в декабре подорожали в среднем на 0,15%, а за 2025 год - на 9,30% (11,52% в 2024 году).

**Цены производителей**

По данным Росстата, за весь 2025 год снижение цен производителей промышленных товаров в России составило 3,3%.

В декабре 2025 года в добыче полезных ископаемых при поставках на внутренний рынок снизились цены: на кварц, кварцит (-25,4%), нефть обезвоженную, обессоленную и стабилизированную (-15,4%), торф топливный кусковой (-11,8%), окатыши железорудные (окисленные) (-9,5%), антрацит (-7,4%). Изменились цены: на графит природный +18,9%, руду железную товарную необогащенную +10,6%.

В обрабатывающих производствах снизились цены на отдельные виды нефтепродуктов: на мазут топочный (-21,0%), мазут флотский (-15,7%), топливо нефтяное дистиллятное прочее, дистилляты средние, не включенные в другие группировки (-12,0%), бензин автомобильный (-11,6%), топливо судовое (-11,4%), дистилляты легкие, не включенные в другие группировки (- 10,3%), услуги по производству нефтепродуктов отдельные, выполняемые субподрядчиком (- 10,1%). Изменились цены: на углеводороды газообразные, кроме природного газа +55,4%, брикеты, окатыши и продукты агломерации бурого угля (лигнита) +10,9%.

В производстве пищевых продуктов снизились цены: на изделия хлебобулочные недлительного хранения прочие (-14,2%), свинину, кроме субпродуктов (-10,7%), жиры крупного рогатого скота, овец, коз и свиней (-9,4%). Изменились цены: на воду питьевую для детского питания +11,1%, консервы мясные +8,1%.

В производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов снизились цены: на средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с воспламенением от сжатия (дизелем или полудизелем), грузовые транспортные средства, приводимые в движение исключительно электрическим двигателем и заряжаемые с помощью внешнего источника электроэнергии, новые (-10,8%), троллейбусы (-6,9%), комплектующие и принадлежности для автотранспортных средств прочие (-5,8%). Изменились цены: на снегоочистители +5,8%, двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств +4,2%.

| | Декабрь 2025 г. к | | 2025 г. к 2024 г. | Справочно: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ноябрю 2025 г. | декабрю 2024 г. | | декабрь 2024 г. к | | 2024 г. к 2023 г. |
| | | | | ноябрю 2024 г. | декабрю 2023 г. | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | 98,4 | 96,7 | 101,9 | 100,4 | 107,9 | 112,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 93,3 | 78,5 | 90,2 | 101,2 | 104,4 | 117,7 |
| Обрабатывающие производства | 99,1 | 99,7 | 103,9 | 100,1 | 108,4 | 111,2 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 102,0 | 114,9 | 114,6 | 101,4 | 114,9 | 106,0 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 100,6 | 107,3 | 105,4 | 101,0 | 107,2 | 104,9 |

***Рисунок 5 Индекс цен производителей промышленных товаров***

**Демография**

По состоянию на 1 января 2025 года по оценке Росстата в России проживало 146 119 928 постоянных жителей, по этому показателю страна занимает девятое место в мире.

Плотность населения — 8,53 чел./кв.м. Население распределено крайне неравномерно: 69,22 % россиян проживают в европейской части России, которая составляет 20,82 % территории. Среди субъектов Российской Федерации наибольшая плотность населения зарегистрирована в Москве — 5183,24 чел./кв.м, наименьшая — в Чукотском автономном округе — 0,07 чел./кв.м.

Городское население составляет 75,27% от общего количества, сельское — 25,32%. По состоянию на 1 января 2023 года, 170 городов имели население численностью более 100 тысяч человек (из них 16 — свыше одного миллиона, а 36 — сверх полумиллиона).

Москва — крупнейший город России с населением 13 274 285 человек. В Московской агломерации, по данным Росстата, проживает 22 050 020 человек — около 15,09 % населения России. Центральный федеральный округ — крупнейший в России по населению, здесь проживает 40 298 690 человек, что сопоставимо с населением Саудовской Аравии или Канады, с населением штата Калифорнии в США.

Россия заняла 7 место среди государств с самым низким соотношением числа людей трудоспособного возраста и пенсионеров: в Российской Федерации на одного пенсионера приходится 2,4 гражданина возрастом от 15 лет до пенсионного возраста.

В декабре 2025 года суммарный коэффициент рождаемости (далее - СКР) в России составил 1,374 против 1,4 в предыдущем году, следует из данных Росстата. Максимальное значение СКР в России было зафиксировано в 2015 году. Тогда коэффициент составил 1,77.

В начале 2025 года СКР варьировался от 1,39 до 1,37 — 1,38 весной и осенью. Наиболее высокий СКР в декабре 2025 года был в Чечне, он составил 2,596. На втором и третьем местах — Тува и Ямало-Ненецкий округ, где СКР достиг отметки в 2,214 и 2,01 соответственно. В 2024 году лидерами по СКР также были Чечня и Тува, там показатель составил 2,673 и 2,292 соответственно.

Самые низкие СКР в 2025 году были в Ленинградской, Смоленской и Владимирской областях. Показатель в регионах составил 0,914, 1,012 и 1,059 соответственно. В 2024 году наименьший СКР был в Ленинградской области, Севастополе и Мордовии.

В 2025 году в России также уменьшился СКР третьих и последующих детей. В декабре прошлого года он составил 0,362 против 0,376 в 2024 году.

**Рынок труда и доходы населения**

Российский рынок труда в 2025 году переживает уникальный период трансформации. Безработица достигла исторического минимума в 2,3−2,4%, при этом компании испытывают острейший дефицит кадров. По данным Минэкономразвития, нехватка персонала составляет около 1,5 миллиона работников, и к 2030 году этот показатель может вырасти до 2 миллионов. В таких условиях грамотное исследование рынка труда и систематический анализ заработных плат становятся не просто полезными инструментами, а критически важными факторами выживания бизнеса в борьбе за таланты.

Ситуация на рынке труда России в 2025 году характеризуется парадоксом. С одной стороны, уровень безработицы находится на рекордно низком уровне — около 2,3−2,4% по методологии МОТ. Для сравнения, в США этот показатель составляет 4,1%, в Китае — 5,4%, во Франции — 7,3%. С другой стороны, работодатели сталкиваются с беспрецедентными трудностями в найме персонала.

По данным исследований HeadHunter и Росстата, количество активных вакансий в мае 2025 года превысило 1,06 миллиона, хотя это на 25% меньше, чем годом ранее. При этом число резюме выросло на 30%. Казалось бы, ситуация улучшается, но реальность сложнее. Проблема в том, что спрос и предложение не совпадают ни географически, ни профессионально, ни квалификационно.

Наиболее критичная нехватка кадров наблюдается в следующих сферах:

- Производство и строительство — дефицит квалифицированных рабочих достигает критических значений.
- Розничная торговля и общественное питание — текучесть персонала достигает 40−50% в год.
- Логистика и транспорт — нехватка водителей и складских работников.
- Здравоохранение — острая потребность в медицинских работниках среднего звена.
- IT-сектор — парадоксальная ситуация с избытком junior-специалистов и дефицитом опытных профессионалов.

Эта диспропорция требует от работодателей более тщательного подхода к планированию кадровой стратегии и исследованию трудовых ресурсов.

Заработные платы в России демонстрируют устойчивый рост на протяжении последних лет. По данным Росстата, средняя номинальная зарплата в мае 2025 года составила 99 422 рубля — исторический максимум для майских показателей. Медианная заработная плата, которая более точно отражает реальность для большинства работников, достигла 58 865 рублей в августе 2025 года, согласно данным СберИндекса.

Однако средние показатели скрывают значительную дифференциацию по регионам и отраслям. В Москве средняя зарплата превышает 162 тыс. рублей, в Санкт-Петербурге — 108 тыс., тогда как во многих регионах она едва достигает 50−60 тыс. рублей. Исследование рынка

заработных плат показывает, что разрыв между столицами и регионами продолжает увеличиваться.

Интересная тенденция наблюдается в структуре роста зарплат. В 70% компаний доходы сотрудников выросли в 2024 году, преимущественно за счет ежегодной индексации на 5−10%. При этом в 2025 году темпы роста замедлились. Две трети компаний планируют повышать зарплаты, но четверть намерена оставить оплату труда без изменений. Это свидетельствует о том, что период «зарплатных гонок» постепенно сменяется более взвешенным подходом к компенсационной политике.

**Прогноз социально-экономического развития**

Прогноз социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторики о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения, рынки будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохраняться со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Brent будет находиться в диапазоне 70-72 долларов США за баррель. Дисконт цены на нефть марки Urals постепенно сократится с 12 долларов США за баррель в 2025 году до 7 долларов США за баррель к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

*Курс рубля*

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 рублей за доллар США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 рублей за доллар США в среднем за 2028 год).

*Инфляция*

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соотвествует таргету Банка России.

*Экономический рост*

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос.

При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5 %. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8 % и 3,3 % соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2 %. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1 %, платных услуг населению – 1,0 %, оборота общественного питания – 4,8 %.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7 % в 2027 году и 3,5 % в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9 % и 3,6 %, объема платных услуг населению – по 2,4 % ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5 % и 5,9 % соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10 % в 2024 году до 6,7 % к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % в год. Рост доходов будет обеспечен прежде всего за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (далее -

МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7 % и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики. Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6 % рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3 % рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1 % с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти ненефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3% к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027-2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9 % в год при опережающих темпах роста ненефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4 % в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2 % ВВП в 2025 году до 4,8 % ВВП в 2026 году и 5,9 % ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долларов США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5 % ВВП в 2025 году до 1,9 % ВВП в 2026 году и до 2,5 % ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3 %, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5 % в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9 %, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

*Риски прогноза*

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено некоторое усиление санкционного давления через вторичные санкции, прежде всего, в отношении топливно-энергетического комплекса страны, рост дисбалансов в мировой экономике из-за торговых войн, и, соответственно, более медленный рост мирового спроса на нефть при более высоких темпах роста предложения стран вне ОПЕК+ (Организация стран - экспортеров нефти), что будет оказывать давление на мировые балансы и цены.

Цена нефти марки Brent составит порядка 55-60 долларов США за баррель, дисконт цены на нефть марки Urals к 2028 году составит 9 долларов США за баррель.

Консервативный сценарий предполагает более медленное смягчение денежно-кредитных условий. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на

инвестиционной и потребительской активности.

В таких условиях рост ВВП в 2026 году прогнозируется на уровне 0,8 %. В 2027–2028 годах экономика также будет расти более медленными темпами на уровне в среднем 1,7 % в год.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель** | | | | | |
| базовый | 80,8 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 72,0 |
| консервативный | | 70,0 | 55,0 | 57,3 | 60,2 |
| **Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США** | | | | | |
| базовый | 92,4 | 86,1 | 92,2 | 95,8 | 100,1 |
| консервативный | | 86,1 | 94,8 | 99,3 | 104,2 |
| **Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю** | | | | | |
| базовый | 9,5 | 6,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный | | 6,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Валовой внутренний продукт, %** | | | | | |
| базовый | 4,3 | 1,0 | 1,3 | 2,8 | 2,5 |
| консервативный | | 1,0 | 0,8 | 1,5 | 1,9 |
| **Инвестиции в основной капитал, %** | | | | | |
| базовый | 7,4 | 1,7 | -0,5 | 3,8 | 3,3 |
| консервативный | | 1,7 | -1,3 | 2,2 | 2,6 |
| **Промышленное производство, %** | | | | | |
| базовый | 5,6 | 1,5 | 2,3 | 3,1 | 2,8 |
| консервативный | | 1,5 | 0,8 | 1,4 | 1,6 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы населения, %** | | | | | |
| базовый | 7,3 | 3,8 | 2,1 | 3,5 | 3,0 |
| консервативный | | 3,8 | 1,6 | 2,3 | 2,3 |
| **Реальная заработная плата работников организаций, %** | | | | | |
| базовый | 9,7 | 3,4 | 2,4 | 3,9 | 3,2 |
| консервативный | | 3,4 | 1,9 | 2,4 | 2,4 |
| **Оборот розничной торговли, %** | | | | | |
| базовый | 7,7 | 2,5 | 1,1 | 3,9 | 3,6 |
| консервативный | | 2,5 | 0,3 | 2,0 | 2,6 |
| **Экспорт товаров, млрд долл. США** | | | | | |
| базовый | 433,1 | 412,9 | 431,5 | 462,2 | 505,5 |
| консервативный | | 412,9 | 369,8 | 389,4 | 413,5 |
| **Импорт товаров, млрд долл. США** | | | | | |
| базовый | 299,7 | 306,0 | 308,5 | 326,9 | 341,5 |
| консервативный | | 306,0 | 298,0 | 308,3 | 322,0 |

*Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России*

***Рисунок 6 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации***

**Выводы по разделу:**

Несмотря на продолжающееся санкционное давление и большую неопределенность мировой экономики экономика России, по итогам 2025 года продемонстрировала рост на уровне +1,0%.

Дефицит федерального бюджета в 2025 году сложился в размере порядка 2,6% ВВП и составил 5 645 млрд рублей, что соответствует величине, утвержденной в скорректированном бюджете.

По итогам 11 месяцев 2025 года заключено 198 новых инвестиционных соглашений с объемом инвестиций 382 млрд рублей.

По данным за 3 квартал 2025 года положительное сальдо текущего счета составило 8 млрд долларов США. Профицит баланса внешней торговли сложился в сумме 34 млрд долларов США.

За 2025 год инфляция в России составила 5,59%. Продовольственные товары подорожали в целом на 5,24%. Рост цен на непродовольственные товары за 2025 год составил 2,99%.

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3%, после +5,1% годом ранее. Основной положительный вклад в динамику по итогам 2025 года внес машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7%.

Производство продукции сельского хозяйства в 2025 году увеличилось на 4,9% в сопоставимых ценах, до 10,63 трлн рублей в фактически действовавших ценах. В том числе производство продукции растениеводства выросло на 9,2%, животноводства — на 0,1%.

Ввод жилья в России в 2025 году вырос по сравнению с предыдущим годом на 0,4% - до

108,1 млн кв.м. Лидером по вводу жилья в 2025 году среди регионов России стала Московская область -12,5 млн кв.м, +9,5%.

Безработица достигла исторического минимума в 2,3−2,4%. По состоянию на август 2025 года в России медианная заработная плата достигла 58 865 рублей.

#### 3.1.1.2. Социально-экономическое развитие Московской области

**Источники информации**

- Официальный сайт Губернатора Московской области (http://mosreg.ru);
- Официальный сайт Администрации Губернатора Московской области (https://agmo.mosreg.ru/);
- Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (https://economy.gov.ru/);
- Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/);
- Официальный сайт Министерства территориальной политики Московской области (https://minter.mosreg.ru/);
- Официальный сайт Министерства экономики и финансов Московской области (https://mef.mosreg.ru/);
- Официальный сайт Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области (https://msh.mosreg.ru/);
- Официальный сайт Министерства инвестиций, промышленности и науки Московской области (https://mii.mosreg.ru/);
- Официальный сайт Комитета по конкурентной политике Московской области (https://zakaz-mo.mosreg.ru/);
- Сайт портала «МОЙ АПК» (https://moyapk.mosreg.ru);
- База официальной статистической информации «ЕМИСС» (https://www.fedstat.ru);
- Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области (далее - Мосстат) (https://77.rosstat.gov.ru);
- Сайт Проекта «Данные Московской области» (https://mosregdata.ru/).

**Вводная информация**

Московская область – субъект Российской Федерации. Расположена в центре Европейской части России, входит в состав Центрального федерального округа.

Московская область была образована 14 января 1929 года и является самостоятельным субъектом Российской Федерации. Ее географическое положение определяется границами: на северо-западе и севере — с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, а на западе — со Смоленской. Протяженность области с севера на юг составляет 310 км, а с запада на восток — 340 км.

Административный центр Московской области не определен, фактически центром является город Москва, при этом основная часть органов государственной власти расположена в городе Красногорске.

**Административно-территориальное деление**

Для осуществления функций государственного управления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры Московская область в соответствии с законом Московской области от 31.01.2013 № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки (на 01.01.2026) подразделяется на 56 административно-территориальных единиц.

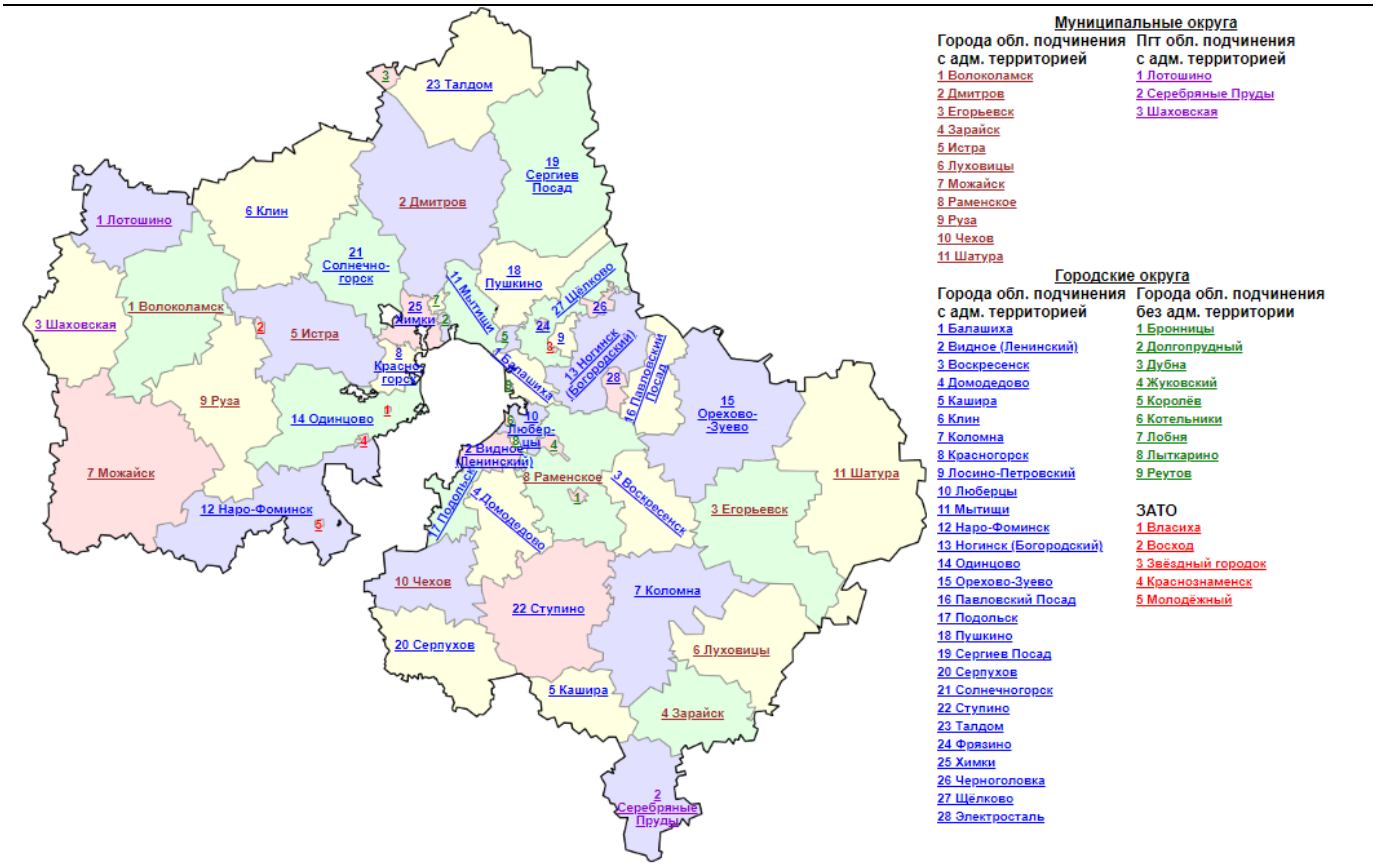



***Рисунок 7 Карта Московской области***[2]

***Таблица 1 Перечень административно-территориальных единиц Московской области***

| № п/п | Муниципальное образование | Административный центр | Направление | Площадь, кв. км |
|---|---|---|---|---|
| Города областного подчинения с административной территорией | | | | |
| 1 | Балашиха | Балашиха | восток | 243,98 |
| 2 | Ленинский | Видное | юг | 202,82 |
| 3 | Волоколамский | Волоколамск | запад | 1683,51 |
| 4 | Воскресенск | Воскресенск | юго-восток | 812,48 |
| 5 | Дмитровский | Дмитров | север | 2182,04 |
| 6 | Домодедово | Домодедово | юг | 818,74 |
| 7 | Егорьевск | Егорьевск | юго-восток | 1717,06 |
| 8 | Зарайск | Зарайск | юго-восток | 967,68 |
| 9 | Истра | Истра | запад | 1268,97 |
| 10 | Кашира | Кашира | юг | 646,09 |
| 11 | Клин | Клин | северо-запад | 2019,62 |
| 12 | Коломна | Коломна | юго-восток | 1728,46 |
| 13 | Красногорск | Красногорск | запад | 226,64 |
| 14 | Лосино-Петровский | Лосино-Петровский | северо-восток | 91,27 |
| 15 | Луховицы | Луховицы | восток | 1282,53 |
| 16 | Люберцы | Люберцы | юго-восток | 122,05 |
| 17 | Можайский | Можайск | запад | 2627,28 |
| 18 | Мытищи | Мытищи | северо-восток | 430,60 |
| 19 | Наро-Фоминский | Наро-Фоминск | юго-запад | 1547,43 |
| 20 | Богородский | Ногинск | восток | 811,28 |
| 21 | Одинцовский | Одинцово | юго-запад | 1255,05 |
| 22 | Орехово-Зуевский | Орехово-Зуево | восток | 1857,66 |
| 23 | Павловский Посад | Павловский Посад | восток | 606,14 |
| 24 | Подольск | Подольск | юг | 339,12 |

[2] В соответствии с Законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 28 октября 2025 года, редакция, действующая с 27 декабря 2024 года)

| № п/п | Муниципальное образование | Административный центр | Направление | Площадь, кв. км |
|---|---|---|---|---|
| 25 | Пушкинский | Пушкино | северо-восток | 742,49 |
| 26 | Раменский | Раменское | юго-восток | 1397,45 |
| 27 | Рузский | Руза | запад | 1567,56 |
| 28 | Сергиево-Посадский | Сергиев Посад | северо-восток | 2026,97 |
| 29 | Серпухов | Серпухов | юг | 1101,25 |
| 30 | Солнечногорск | Солнечногорск | северо-запад | 937,08 |
| 31 | Ступино | Ступино | юг | 1707,81 |
| 32 | Талдомский | Талдом | север | 1427,02 |
| 33 | Фрязино | Фрязино | северо-восток | 9,18 |
| 34 | Черноголовка | Черноголовка | северо-восток | 61,68 |
| 35 | Химки | Химки | северо-запад | 257,62 |
| 36 | Чехов | Чехов | юг | 865,38 |
| 37 | Шатура | Шатура | восток | 2675,14 |
| 38 | Щелково | Щелково | восток | 621,49 |
| 39 | Электросталь | Электросталь | восток | 135,36 |
| Города областного подчинения без административной территории | | | | |
| 40 | Бронницы | Бронницы | юго-восток | 22,16 |
| 41 | Долгопрудный | Долгопрудный | север | 30,52 |
| 42 | Дубна | Дубна | север | 63,36 |
| 43 | Жуковский | Жуковский | юго-восток | 47,24 |
| 44 | Королев | Королев | северо-восток | 55,47 |
| 45 | Котельники | Котельники | юго-восток | 14,24 |
| 46 | Лобня | Лобня | север | 30,19 |
| 47 | Лыткарино | Лыткарино | юго-восток | 17,29 |
| 48 | Реутов | Реутов | восток | 9,09 |
| ПГТ областного подчинения с административной территорией | | | | |
| 49 | Лотошино | Лотошино | запад | 979,57 |
| 50 | Серебряные Пруды | Серебряные Пруды | юг | 877,38 |
| 51 | Шаховская | Шаховская | запад | 1218,88 |
| Закрытые административно-территориальные образования | | | | |
| 52 | Власиха | Власиха | запад | 4,39 |
| 53 | Восход | Восход | запад | 16,15 |
| 54 | Звездный городок | Звездный городок | северо-восток | 3,10 |
| 55 | Краснознаменск | Краснознаменск | юго-запад | 13,32 |
| 56 | Молодежный | Молодежный | юго-запад | 5,92 |

Наиболее крупными городами Московской области по числу жителей являются: Балашиха, Подольск, Химки, Королев, Мытищи, Люберцы, Электросталь, Красногорск, Коломна, Одинцово, Домодедово, Щелково.

Московская область находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -6,7 °С, в июле +19 °С. Среднегодовой объем выпадения осадков - 450-650 мм. Средняя продолжительность вегетационного периода 130-140 дней.

Большая часть Московской области (северная и центральная) расположена в лесной зоне, и лишь крайний юг — в лесостепной.

На территорию Московской области приходится 8,6% общей площади лесного фонда Центрального федерального округа и лесов округа, не входящих в его лесной фонд, 8,5 % лесных и 8,5% лесопокрытых площадей, 10,7% запасов древесины. Один из исторически сложившихся видов лесопользования на территории Московской области - заготовка и переработка различных видов дикорастущего растительного сырья (грибов, ягод, орехов, древесных соков и т.д.).

Гидрографическая сеть Московского региона принадлежит к бассейну реки Волга. Самые крупные реки - Ока и Волга протекают по южной и северной окраинам Московской области. Всего по территории Московской области протекает 353 реки, из которых 348 - малые реки. Основными водными артериями Московской области являются реки Москва и Клязьма, а также канал им. Москвы. На территории Московской области создано 72 водохранилища с полным объемом более 1

млн куб. м. Наиболее крупными из них являются Белоомутское, Верхнерузское, Икшинское, Клязьминское, Пестовское, Пяловское.

В Московской области расположены особо охраняемые природные территории федерального значения: Приокско-Террасный государственный биосферный заповедник, национальный парк «Лосиный остров», государственный комплекс «Завидово» со статусом национального парка, Ивантеевский дендрологический парк им. А.С. Яблокова, памятник природы «Озеро Киево», ботанический сад Всероссийского института лекарственных растений.

Кроме того, на территории Московской области расположены 151 природный заказник, 80 памятников природы, 171 памятник садово-паркового искусства, 71 заповедный лесной участок, 5 охотничьих заказников (8 участков).

**Население**

По итогам 2025 года численность населения Московской области составляет 8 775 735 человек. Городское население – 77,9%. Плотность населения составляет 197,97 чел./кв. км — самая большая плотность среди субъектов Российской Федерации (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга). Всего на 1 февраля 2026 в Московской области постоянно проживают 3 407 052 мужчины (44,3%) и 4 283 811 женщин (55,7%).

Московская область за последние 25 лет продемонстрировала устойчивый демографический рост: население увеличилось с 6,6 млн человек в 2000 году до 8,8 млн человек в 2025 году на 33%. Главной причиной стал миграционный приток, который компенсирует естественную убыль. В будущем динамика будет зависеть от экономической ситуации, миграционной политики и развития инфраструктуры. Если текущие тенденции сохранятся, к 2030 году население области может превысить 9 млн человек.

**Экономика**

Московская область является одним из ключевых экономических центров России, демонстрируя не только количественный рост, но и качественную трансформацию своей хозяйственной системы. Основу для глубокого анализа создают актуальные данные о почти 540 тысячах действующих юридических лиц, зарегистрированных на ее территории. Ведущие роли у торговли (176 тыс.), строительства (47,5 тыс.) и операций с недвижимостью (47,7 тыс.). Диверсифицированная структура, рост обрабатывающей промышленности и высокотехнологичного сектора обеспечивают устойчивое развитие региона.

В 2025 году экономика Московской области росла быстрее среднероссийских темпов. Драйвером роста остается промышленность, в том числе устойчивое развитие обрабатывающих производств. Об этом сообщили в Министерстве экономики и финансов Московской области.

Валовый региональный продукт Московской области по итогу 2025 года составит около 12 трлн рублей.

Индекс промышленного производства в регионе составил 105,5% к уровню 2024 года – заметно выше среднероссийского показателя (101,3%). Доля промышленности в валовом региональном продукте достигает 23,1%, из которых 20,3% приходится на обрабатывающие производства.

Рост обеспечен прежде всего обрабатывающим сектором (+6,5%). В структуре отгрузки 90,5% занимает продукция обрабатывающих отраслей. Наиболее высокую динамику показали производства: мебели (+64,9%), резиновых и пластмассовых изделий (+44,7%), машин и оборудования (+28,6%) и готовых металлических изделий (+20,3%).

Общий объем отгруженных товаров, работ и услуг достиг 7,6 трлн рублей, увеличившись на 14,6% к прошлому году.

Объем работ в строительстве достиг 872 млрд рублей (+10,8% к 2024 году), что существенно превышает среднероссийскую динамику (102,5%). Введено 12,5 млн кв. м жилья (+9,5%).

Оборот розничной торговли вырос до 4,8 трлн рублей -+1,7%. Непродовольственный сегмент сократился на 1,2%, тогда как продажи продовольствия выросли на 5,1%.

Объем платных услуг достиг 1,1 трлн рублей (+2,5%). Наибольший вклад в рост внесли гостиничные услуги (+8,1%), транспорт (+6,1%) и образование (+6,1%).

В следующей таблице приведены основные показатели социально-экономического развития Московской области.

***Таблица 2 Основные социально-экономические показатели Московской области***

| Основные показатели | Январь-декабрь 2025 года | Январь-декабрь 2025 года, в% к январю-декабрю 2024 года |
|---|---|---|
| Оборот организаций, млн руб. | 28076384,2 | 109,8 |
| Индекс промышленного производства | х | 105,5 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб. | 871914,7 | 110,8 |
| Ввод жилых домов, тыс. кв. м общей площади | 12491,4 | 109,5 |
| Оборот розничной торговли, млн руб. | 4820797,1 | 101,7 |
| Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км | 15731,0 | 104,0 |
| Объем платных услуг населению, млн руб. | 1106937,3 | 102,9 |
| Индекс потребительских цен, % | х | 108,2 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров,% | х | 108,6 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей.[3] | 112333,2 | 117,8 |
| Реальная заработная плата[4] | х | 108,6 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, человек[5] | 5509 | 90,9 |

**Инновационная деятельность**

Развитие инновационной инфраструктуры в регионе является не стихийным процессом, а результатом продуманной государственной политики. Власти Московской области активно формируют благоприятную среду через ряд стратегических программ, таких как «Подмосковье – территория инноваций».

Ядро инновационной инфраструктуры Подмосковья составляют локации, предоставляющие готовые производственные, офисные и исследовательские мощности. Согласно предоставленным данным, регион обладает разветвленной сетью из более чем 50 объектов.

1. Технопарки (например, «Технопарк Лихачевский» в Долгопрудном, «Технопарк Подолье» в Подольске, «Нахабино», «Сходня-Инжиниринг» в Химках) часто ориентированы на компании, занимающиеся наукоемкими разработками, IT и инжинирингом. Они предлагают не просто площади, а полноценную экосистему для роста.
2. 2. Особые экономические зоны (далее - ОЭЗ) технико-внедренческого типа — это флагманы региональной политики. ОЭЗ «Дубна» и ОЭЗ «Ступино Квадрат» предоставляют своим резидентам максимальный набор преференций, включая особые таможенные и налоговые режимы. Именно здесь концентрируются проекты в сфере биомедицины, IT, композитных материалов и приборостроения.
3. Индустриальные парки (такие как «Бронницы» и «Есипово» — государственные, а также многочисленные частные, как «ВЕКТОР» в Балашихе, «Андреевское» в Ленинском районе, «Коледино» в Подольске) являются основой для размещения современных промышленных производств. Они обеспечивают высокий уровень логистической связанности и инженерной подготовки территорий, что критически важно для крупных инвесторов.

Ни одна инфраструктура не будет работать без кадров. Подмосковье обладает одним из самых мощных в России научно-образовательных потенциалов. В регионе расположены всемирно известные научные центры РАН в Черноголовке, Пущино и Троицке, являющиеся генераторами фундаментальных знаний.

Тесная интеграция с ведущими ВУЗами, такими как МФТИ (Долгопрудный), МГТУ им. Н.Э. Баумана (филиал в Мытищах), Университет «Дубна», обеспечивает постоянный приток молодых, высококвалифицированных специалистов. Многие технопарки и ОЭЗ напрямую сотрудничают с университетами, создавая базовые кафедры и реализуя совместные

[3] Данные за период январь- декабрь 2025 года, к периоду январь-декабрь 2024 года
[4] Данные за период январь- декабрь 2025 года, к периоду январь-декабрь 2024 года
[5] Данные на конец декабря 2025, % к декабрю 2024 г.

исследовательские проекты, что позволяет готовить кадры «под заказ» для высокотехнологичных отраслей.

**Малое и среднее предпринимательство**

Количество субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - МСП) в Московской области превысило 481 тысячу. В структуре предпринимательского сектора региона насчитывается 349 тысяч индивидуальных предпринимателей. Остальные субъекты представлены юридическими лицами. Кроме того, в области зарегистрировано 945 социальных предпринимателей.

По итогам 2025 года объем закупок у МСП Московской области составил 404 млрд рублей. Поставщиками стали 12 тыс. предприятий, что на 4% больше показателя 2024 года.

Общий объем поддержки, который в 2025 году смогут получить подмосковные субъекты МСП, превысит 9 млрд рублей. Это как прямая финансовая поддержка, например, в виде льготных займов, так и косвенная, например, поручительства регионального гарантийного фонда, которые позволят предприятиям привлечь финансирование. Получателями поддержки станут порядка 2,5 тыс. малых и средних предприятий Московской области. В рамках региональной поддержки МСП в этом году доступны программы субсидирования, микрозаймы, поручительства, а также льготные кредиты.

**Особенности кредитования рынка недвижимости**

В зависимости от типа объекта недвижимости, кредитование на рынке объектов недвижимости можно разделить на два крупных блока — ипотечное кредитование и кредитование строительства коммерческих объектов недвижимости.

За последние годы, вследствие ведения жесткой монетарной политики Банком России, тенденции на этих сегментах рынка имеют нисходящую направленность. В целом по России по итогам 2025 года россияне оформили 1 млн ипотечных кредитов на 4,4 трлн рублей, что на 26% меньше в количественном выражении и на 9% — в денежном, чем годом ранее. В Московской области также произошло снижение сделок с использованием ипотеки. По итогам 2025 года в Подмосковье доля ипотечных сделок составила 71%, тогда как за аналогичный период 2024 года в 82% транзакций был задействован заем. Эта тенденция коснулась всех сегментов: в стандарт-классе доля ипотеки сократилась с 82% до 76%, в комфорт-классе – с 82% до 72%, а в бизнес-классе – с 77% до 64%. Несмотря на это ипотека продолжает оставаться основным драйвером потребительской активности на первичном рынке. Большинство ипотечных сделок совершается по семейной ипотеке. В декабре 2025 года последовал некоторый всплеск спроса, который был обусловлен ажиотажем в преддверии изменения условий выдачи субсидируемых займов с 1 февраля 2026 года. Ставки по рыночной ипотеке на начало 2025 года превышали 28–29% годовых, к концу года они несколько снизились до 16-20% годовых. В то же время воспользовавшись семейной ипотекой можно получить кредит на покупку недвижимости под 6% годовых. Получить льготный кредит на покупку жилья в 2025 году могли работники IT-компаний. Оформить кредит по ставке также можно было под 6%. По данным Ассоциации российских банков, за 2025 года в Московской области было выдано 56 827 тыс. ипотечных кредитов на сумму около 440 млрд рублей.

Необходимо отметить, что в 2025 году субсидированная государством ипотека перестала носить массовый характер, что в совокупности с жесткой денежно-кредитной политики Центробанка существенно повлияло на уменьшение активности ипотечного рынка.

**Политика региональных органов власти и органов местного самоуправления**

Местное самоуправление в Московской области осуществляется в муниципальных образованиях. Это могут быть районы, города, поселки, сельские округа, сельские поселения и их добровольные объединения.

В Московской области реформа территориальной организации ОМСУ началась в 2014 году. Тогда в составе региона было 36 муниципальных районов, 36 городских округов (в том числе 5 ЗАТО), 111 городских и 177 сельских поселений.

Подмосковье - один из пилотных регионов (вместе с Калининградской областью), где прошла такая реформа. В течение нескольких лет муниципальные районы были преобразованы в городские и муниципальные округа. На текущий момент в Московской области существует одноуровневая

система.

После преобразований в Подмосковье осталось 56 городских округов, в числе которых 5 ЗАТО. Это позволило оптимизировать работу ОМСУ - сократить количество сотрудников местных администраций и советов, уменьшив расходы на их содержание, а также обеспечить устойчивое развитие территорий. В частности, у объединенных муниципалитетов появилась возможность сформировать самостоятельный единый бюджет и единую программу социально-экономического развития территории, полноценно участвовать в федеральных и областных программах, а также оптимизировать работу общественного транспорта.

**Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2025 года – 4 349,5 млрд рублей или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2025 года оборот розничной торговли на 98,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,4% (в ноябре 2024 года – 98,7% и 1,3% соответственно).

В январе-ноябре 2025 года доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 63,4%.

Оборот общественного питания в ноябре 2025 года составил 21,7 млрд рублей или 104,0% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2024 года. В январе-ноябре 2025 года – 228,6 млрд рублей или 103,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2025 года населению Московской области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 96,6 млрд рублей или 101,7% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2024 года. В январе–ноябре 2025 года – на 998,6 млрд рублей или 102,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

По предварительным данным оборот оптовой торговли в январе–ноябре 2025 года составил 12 933,7 млрд рублей или 98,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2025 году в регионе открылось 1 367 новых предприятий общественного питания, а общая площадь введенных в эксплуатацию торговых объектов превысила 137 тыс. кв. м. Благодаря этому в сфере торговли и общепита было создано более 10,6 тысячи новых рабочих мест.

Как уточняют в Минсельхозе Московской области, лидерами по вводу новых торговых площадей стали Балашиха – введено 26,7 тыс. кв. м, Истра – 18,4 тыс. кв. м, Домодедово – 13,9 тыс. кв. м, и Красногорск – 11,1 тыс. кв. м. В регионе открылись современные торговые центры, сетевые супермаркеты и специализированные магазины, расширившие возможности для покупок. Важную роль в обеспечении населения свежей и качественной продукцией традиционно сыграли ярмарки. В течение года в Московской области было организовано более 1 900 площадок, где свою продукцию представили фермеры со всей России.

**Промышленное производство**

По объему промышленного производства в 2025 году Московская область занимает среди регионов России третье место, уступая только городу Москве и Ханты-Мансийскому АО. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье, она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах, тесно связана с промышленностью Москвы.

Индекс промышленного производства за период январь-ноябрь 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года составил 102,5%. Основной рост промышленности произошел в сфере обрабатывающих производств. Рост за период январь-ноябрь 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года составил 103,3%. Предприятия обрабатывающей промышленности за этот период отгрузили товар на сумму более 6 трлн рублей. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» существенно снизился и составил в январе-ноябре 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года – 88,5%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром;

кондиционирование воздуха» также немного снизился по сравнению с прошлым годом и составил 99,1%.

**Промышленный комплекс**

В Московской области развиты различные отрасли промышленного комплекса, включая машиностроение, химическую промышленность, пищевую промышленность и строительство. Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высокочистого индия и др. Развиты машиностроение и металлообработка.

Машиностроение — одна из ведущих отраслей промышленности Московской области. В Московской области расположен крупнейший машиностроительный завод «ЗиО-Подольск»), специализирующийся на производстве энергетического оборудования, предприятие по производству ядерного топлива (Электросталь - «ТВЭЛ» (компания). Успешно работают предприятия оборонного комплекса, выпускающие продукцию, необходимую для использования космической и ракетной техники: РКК «Энергия» им. С.П. Королева (Королев), АО «НПО Лавочкина» (Химки), АО «ВПК «НПО машиностроения»» (Реутов), ФЦДТ «Союз» (Дзержинский), специализирующийся на производстве твердого ракетного топлива, МКБ «Горизонт» (Дзержинский), разрабатывающий силовые установки для воздушных судов. На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Камов (ОКБ), Звезда (НПП), Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР, Базальт (предприятие), Краснозаводский химический завод, Факел (конструкторское бюро), МКБ Радуга, НИИ приборостроения им. В. В. Тихомирова, Московский научно-исследовательский институт «Агат», Долгопрудненское НПП РАТЕП и многие другие).

Широко представлено в Московской области транспортное машиностроение: АО «Коломенский завод», АО «Метровагонмаш» (Мытищи), ПАО «Серпуховский автомобильный завод», Ликинский автобусный завод, автобусные заводы в Голицыно и Яхроме. В Московской области также представлены предприятия по выпуску сельскохозяйственной и строительной техники (краны, машины и экскаваторы).

Химическая промышленность в Московской области преимущественно представлена предприятиями, выпускающими минеральные удобрения, средства защиты растений, химические волокна, лаки, краски, пластмассы. Среди крупнейших предприятий химической промышленности выделяются следующие: «Воскресенские минеральные удобрения» — одно из крупнейших российских предприятий по выпуску фосфорсодержащих удобрений, фосфорной и серной кислот, Загорский лакокрасочный завод (Сергиев Посад) — производит лакокрасочные материалы со специальными свойствами, грунтовки, эмали, огнезащитные покрытия, шпатлевки и др., Одинцовский лакокрасочный завод — выпускает лакокрасочные материалы для защиты металлических и деревянных поверхностей, материалы для дорожной разметки, Ступинский химический завод — продукция бытовой химии: чистящие и моющие средства, отбеливатели и др.

Сырье для предприятий Московской области используется преимущественно привозное.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные заводы в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), фаянсово-фарфорные в Ликино-Дулево (Дулевский фарфоровый завод) и Вербилках, завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Производится добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Пищевая и перерабатывающая промышленность занимает значительную долю в структуре производства. Это связано с высоким спросом на продукцию этой отрасли и близостью к крупнейшему потребительскому рынку страны – городу Москве. В Московской области представлены предприятия по производству мяса, молока, хлебобулочных и кондитерских изделий.

Как правило, крупные промышленные предприятия Московской области располагаются в близи крупных областных городов: Люберцы, Мытищи, Балашиха, Клин, Орехово-Зуево, Кашира, Химки, Реутов, Коломна, Серпухов, Подольск, Электросталь, что обеспечивает хорошую логистику

для предприятий и близость к рынкам сбыта. Условно наибольшая концентрация промышленных объектов приходится на северо-восток и восток области. Большое значение имеет наличие складов и близость к аэропортам.

**Реализация национальных проектов**

В период с 2019 по 2024 годы Подмосковье участвовало в реализации 13 национальных проектов:

− «Здравоохранение»;
− «Образование»;
− «Культура»;
− «Демография»;
− «Экология»;
− «Производительность труда»
− «Международная кооперация и экспорт»;
− «Жилье и городская среда»;
− «Цифровая экономика РФ»;
− «Безопасные качественные дороги»;
− «МСП и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы»;
− «Туризм и индустрия гостеприимства»;
− «Беспилотные авиационные системы».

За истекший период в рамках национального проекта «Здравоохранение» открыли областную детскую больницу в Красногорске. По области построили 9 поликлиник, 2 кабинета врача общей практики, 27 фельдшерско-акушерских пунктов. Поставили 5,5 тыс. единиц медицинского оборудования. Открыли 25 Центров амбулаторной онкологической помощи.

В рамках национального проекта «Образование» построили 166 школ для 122 тыс. учеников. Отремонтировали 64 школы. Создали 14 тысяч новых мест в кружках и секциях. Открыли 505 центров образования «Точки роста», 4 технопарка «Кванториум», 5 центров цифрового образования «IT – куб».

В рамках национального проекта «Культура» отремонтировали 13 культурно-досуговых центров и домов культуры, 10 детских школ искусств. Построили 5 домов культуры, 5 детских школ искусств, 2 колледжа. Модернизировали 3 музея. Закупили музыкальные инструменты для 157 детских школ искусств и новое оборудование для 7 музеев. Обновили по модельному стандарту 23 библиотеки.

В рамках национального проекта «Экология» рекультивировали 26 полигонов ТКО и ликвидировали 3 несанкционированные свалки. 342 единицы новой техники работают для охраны лесов от пожаров. Построили и запустили в работу 10 очистных сооружений, в том числе хозяйственно-бытового, поверхностного стока и дренажных вод.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» благоустроили 303 общественные территории. Реализовали 37 проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Расселили 420 тыс. кв. м аварийного жилфонда. Более 25 тыс. человек переехали в новое комфортное жилье. Ввели 65 млн кв. м жилья. Построили и реконструировали 74 объекта водоснабжения и водоподготовки.

В рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» отремонтировали 6 тыс. км региональных дорог и 49 объектов: путепроводов, мостов и мостовых переходов.

В рамках национального проекта «Цифровая экономика РФ» − 84 (100%) массовых социально значимых услуг предоставляются полностью в электронном виде. Число обращений граждан за получением массовых социально значимых услуг в электронном виде с использованием портала госуслуг Московской области превысило 3,7 млн. 1,5 тыс. образовательных организаций обеспечены высокоскоростным интернетом.

В 2025 году Московская область направит 146 млрд рублей на реализацию национальных проектов, из них 60 млрд рублей составят средства федерального бюджета. Основной объем расходов — 105 млрд рублей — приходится на проект «Инфраструктура для жизни»,

объединяющий развитие дорожной сети, жилищного строительства, коммунальных систем и городской среды. Кроме того, значительные средства направлены на поддержку молодежи и детей - 13 млрд рублей, семей - 12 млрд рублей и здравоохранение - 13 млрд рублей. По состоянию на 1 ноября 2025 года регионом освоено 103 млрд рублей (70% годового плана), в том числе 49 млрд рублей из федерального бюджета (82% выделенной суммы). В лидеры по реализации вышли «Беспилотные авиационные системы», «Кадры» и «Эффективная и конкурентная экономика»: они исполнены на 100%. Также высокую степень реализации показали «Экологическое благополучие» (86%) и «Семья» (81%). В 2025 году в рамках реализации национального проекта «Семья» в Московской области ключевой акцент был сделан на поддержку семей с детьми, повышение рождаемости и развитие социальной инфраструктуры. По итогам года различными мерами государственной помощи охвачены десятки тысяч жителей региона — от молодых родителей до жителей старшего возраста.

Одним из приоритетов проекта стала поддержка семей при рождении детей. Так, 4,4 тыс. подарочных наборов «Я родился в Подмосковье» были выданы семьям с новорожденными, а единовременное пособие получили 2,5 тыс. семей из числа нуждающихся. Денежная выплата на приобретение предметов и средств ухода за новорожденными предоставлена семьям 57 тыс. детей. Кроме того, более 3,5 тыс. человек распорядились средствами регионального материнского (семейного) капитала.

Для многодетных семей предусмотрены отдельные инструменты: ежегодная денежная выплата предоставлена на 16,3 тыс. школьников, а 3,5 тыс. семей получили единовременную компенсацию взамен земельного участка. Государственную социальную помощь на основании социального контракта получили 1 038 человек, при этом приоритет был отдан многодетным семьям.

В 2025 году выполнено более 6 тыс. циклов экстракорпорального оплодотворения за счет средств базовой программы обязательного медицинского страхования.

В части социальной инфраструктуры завершен капитальный ремонт двух детских садов — в Жуковском и Балашихе. Параллельно реализованы проекты в сфере культуры: переоснащены четыре муниципальные библиотеки по модельному стандарту, современное оборудование получили 28 детских школ искусств и училищ.

В рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» в Подмосковье введено в эксплуатацию 12,5 млн кв. м. жилья. Это позволило региону сохранить лидерство среди субъектов РФ по объемам жилищного строительства. Более 11 тыс. человек переселено из аварийного жилищного фонда.

Городская среда стала комфортнее: благоустроено 110 общественных территорий – от парков и скверов до пешеходных зон. Реализованы три проекта – победителя Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях: «Сквер 60 лет Победы» в Егорьевске, «Центральная площадь» в Хотьково (Сергиево-Посадский городской округ) и «улица Советская» в Кашире.

Обновление транспортной инфраструктуры включило ремонт 836 км региональных дорог и капитальный ремонт 9,1 км автодорог. Для пешеходов обустроено почти 102 тыс. кв. м тротуаров. Для повышения безопасности дорожного движения установлено 448 новых светофоров и модернизировано 72.

**Розничная торговля**

За период с января по декабрь 2025 года объем розничной торговли в Московской области составил 4 820 797,1 рублей, что на 1,7% выше аналогичного периода 2024 года.

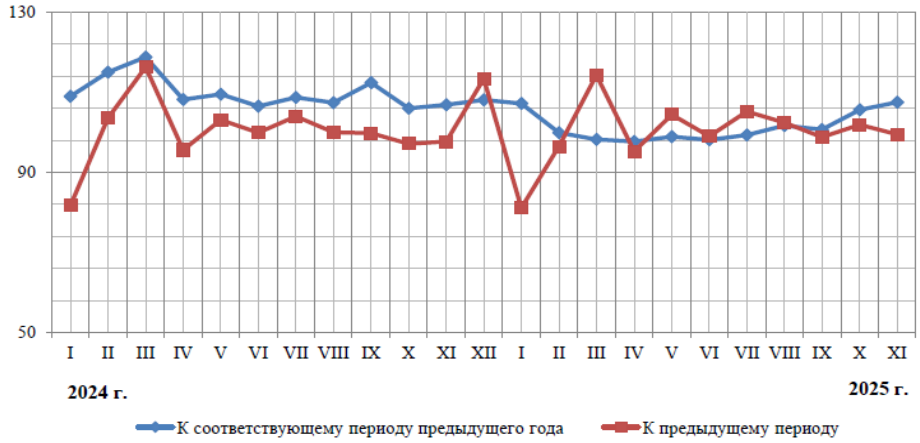



***Рисунок 8 Динамика оборота розничной торговли в сопоставимых ценах, в процентах***

В ноябре 2025 года оборот розничной торговли на 98,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,4% (в ноябре 2024 года – 98,7% и 1,3% соответственно). В январе-ноябре 2025 года доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 63,4%.




***Рисунок 9 Оборот розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-ноябре 2025 года, в процентах к итогу***

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия за период с января по сентябрь 2025 года составил 1 714 336,5 рублей, что составило 49% от общего оборота. Оборот непродовольственных товаров – соответственно 1 787 157,8 рублей, что составило 51%. Оборот продовольственных товаров показал рост на 3,8% по отношению к аналогичному периоду 2024 года. В то же время, на рынке непродовольственных товаров наблюдался спад на 3,1% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2025 года составил 228,6 млрд рублей или 103,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе–ноябре 2025 года населению Московской области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 998,6 млрд рублей или 102,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

**Строительство**

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2025 года составил 66 430,7 млн рублей или 109,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в ноябре 2025 года на 33 721,2 млн рублей или 120,3% к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2025 года составил 690 624,3 млн рублей или 104,8% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-ноябре 2025 года на 334 781,1 млн рублей или 109,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года

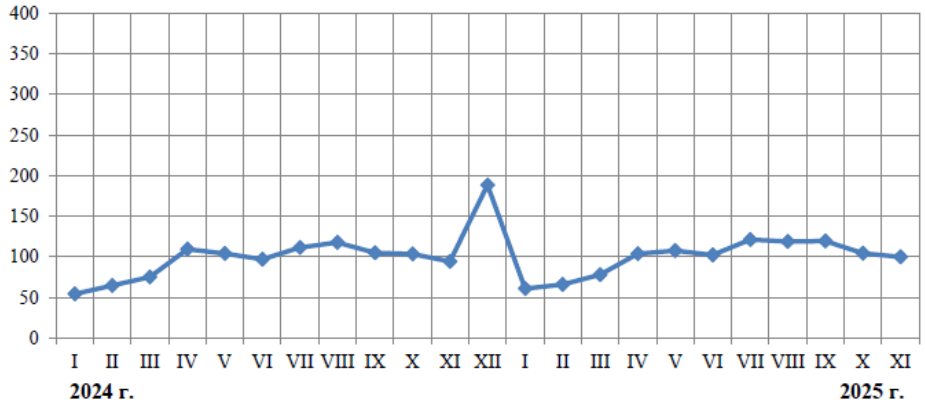



***Рисунок 10 Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в процентах к среднемесячному значению 2025 года (в сопоставимых ценах)***

В ноябре 2025 года организациями-застройщиками возведено 156 жилых домов. Населением построено 5 213 жилых домов, из них 1 552 − на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 12 498 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 879,8 тыс. кв. м.

В ноябре 2025 года общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 528,0 тыс. кв. метров (из них 119,3 тыс. кв. метров − на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 60,0% от общего объема жилья, введенного в ноябре 2025 года.

В январе-ноябре 2025 года организациями-застройщиками возведено 603 жилых дома. Населением построено 48 296 жилых домов, из них 13 155 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 99 438 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 10 928,6 тыс. кв. м.

В январе-ноябре 2025 года общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 8 577,9 тыс. кв. м (из них 2 017,1 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 78,5% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2025 года.

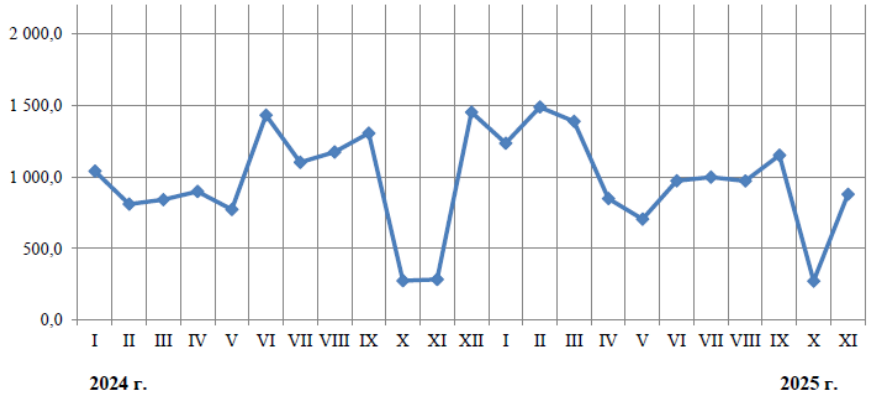



***Рисунок 12 Динамика ввода в действие жилых домов (тыс. кв. м общей площади).***

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в 2024 году, составила для застройщиков 125 000 рублей. В целом, по России за год прирост составил 13,2%, за три года показатель увеличился на 63%. Такой рост себестоимости связан в основном с удорожанием строительных материалов на фоне инфляции и увеличением расходов на оплату труда из-за дефицита рабочих кадров по востребованным строительным специальностям.

**Тарифы ЖКХ**

В 2025 году в Московской области была проведена плановая индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ). Это ежегодное повышение тарифов, проводимое на основании федерального законодательства и прогноза социально-экономического развития страны. Индексация тарифов на ЖКУ необходима для стабильного финансирования коммунальной отрасли и обновления инфраструктуры.

Тарифы на услуги, связанные с водой, возросли в среднем на 12,5%. Холодная вода подорожала на 10%, до 65,77 рубля за кубометр, горячая вода — на 14,8%, до 312,5 рубля за кубометр, водоотведение — на 12,6%, до 51,62 рубля за кубометр.

Стоимость центрального отопления увеличилась на 16,2%, до 3738,37 рубля за гигакалорию.

Подорожала и электроэнергия. Тарифы на электричество увеличились от 12,6% до 22,8% в зависимости от наличия электроплиты, способа учета и времени потребления.

Газ для приготовления пищи подорожал на 7,9%, до 9,71 рубля за кубометр, для отопления — на 20,6%, до 8,54 рубля за кубометр.

Тариф за вывоз мусора вырос на 14,9%, до 972,7 рубля за кубометр. Плата за мусор с квартиры в месяц составит около 8,43 рубля за 1 кв.м жилья.

Власти отмечают, что после такого повышения индексация тарифов в ближайшие два года будет более умеренной: в среднем около 4% в 2026–2027 годах. Кроме того, сохранятся все льготы и меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан.

**Транспорт**

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят три кольца автомобильных дорог (Московское малое кольцо, ЦКАД, Московское большое кольцо) и Большое кольцо Московской железной дороги.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. Ни железные, ни автомобильные дороги, построенные в большинстве своем много лет назад, не справляются с постоянно нарастающими транспортными потоками. В условиях массового характера маятниковой миграции общественный транспорт остается, несмотря на активное дорожное строительство, сильно перегруженным. Недостаточная ширина автомобильных дорог, частые ремонты являются причиной многочисленных пробок. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям.

*Железнодорожный транспорт*

На территории области располагается крупнейший в России и бывшем СССР Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений, которые объединяются двумя кольцевыми линиями — Малым кольцом Московской железной дороги (далее – МЖД) длиной 54 км и Большим кольцом длиной более 500 км.

Протяженность железнодорожных путей общего пользования составляет 2 172,4 км, большинство из них электрифицированные, а по густоте железнодорожной сети регион занимает одно из первых мест в России. Сеть железных дорог Московской области имеет радиально-кольцевой рисунок. Большинство железнодорожных линий общего пользования на территории области обслуживаются МЖД. По данным Министерства транспорта Московской области, по территории области ежедневно курсирует более 2000 электропоездов, при этом пассажиропоток

составляет 400 млн человек в год, а каждый житель области совершает в среднем по 62 поездки в год.

Московские центральные диаметры (далее – МЦД) - масштабный проект создания наземного метро в Подмосковье. К 2030 году система свяжет 11 регионов России, сократит время в пути на 30-50% и сделает проезд в 3-4 раза дешевле. Планы развития МЦД-1-4 и запуска МЦД-5.

Запуск первых двух диаметров в 2019 году положил начало созданию принципиально новой транспортной системы, которая коренным образом изменила подход к организации пригородного сообщения. Создание «наземного метро» - интеграция пригородных железных дорог в единую систему городского транспорта.

Идея проекта заключалась в преобразовании традиционных железнодорожных направлений в высокоскоростные маршруты, работающие по принципу метро. Это позволило создать единое транспортное пространство, где жители Подмосковья получили возможность быстро и комфортно добираться до любых районов Москвы без многочисленных пересадок.

Долгосрочные планы развития МЦД предполагают превращение системы в транспортный каркас всей Центральной России. К 2030 году диаметры должны связать Москву с 11 регионами, включая Тверскую, Калужскую, Тульскую, Рязанскую и другие области.

Конкретные планы продления:

- МЦД-1: до Калязина и Смоленска
- МЦД-2: до Ржева и Тулы
- МЦД-3: до Твери и Рязани
- МЦД-4: до Иваново и Калуги

Это позволит создать единое транспортное пространство с радиусом действия до 200-300 км от Москвы.

Развитие МЦД оказывает значительное влияние на экономику подмосковных городов.

По данным Федеральной налоговой службы, количество малых предприятий в зонах влияния МЦД-3 увеличилось в три раза. Это связано с улучшением транспортной доступности и увеличением пассажиропотока.

*Автомобильный транспорт*

Плотность автомобильных дорог на территории области существенно выше, чем в среднем по России. По данным на конец 2024 года, плотность автодорог общего пользования с твердым покрытием в Московской области — 862,2 км дорог на 1000 кв. км территории.

Сеть автомобильных магистралей Московской области, как и железнодорожная, имеет радиально-кольцевой рисунок. Наибольшую густоту сеть автомобильных дорог имеет в прилегающих к Москве районах, а также вблизи магистральных автодорог федерального значения, наименьшую — в окраинных восточных (особенно в заболоченной части Мещеры), северных и западных районах области. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также тремя кольцами (Московское малое кольцо – А107, ЦКАД – А113 и Московское большое кольцо – А108). Крупнейшие автодороги федерального значения, проходящие по территории Московской области:

- М-1 «Беларусь» (Минское шоссе);
- М-2 «Крым» (Симферопольское шоссе);
- М-3 «Украина» (Киевское шоссе);
- М-4 «Дон»;
- М-5 «Урал» (Новорязанское шоссе);
- М-6 «Каспий»;
- М-7 «Волга» (Горьковское шоссе);
- М-8 «Холмогоры» (Ярославское шоссе);
- М-9 «Балтия» (Новорижское шоссе);
- М-10 «Россия»;
- М-11 «Нева».

*Воздушный, водный и трубопроводный транспорт*

В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных — Шереметьево (с пятью терминалами), Домодедово и Жуковский. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как посадочная площадка для вертолетов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный аэродром — Чкаловский (близ города Щелково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 1990 годов осуществлялись чартерные перевозки). В 2025 году пассажиропоток на внутренних авиалиниях России сократился на 3,8% по сравнению с 2024 годом, составив 81,5 млн человек. Общий объем перевозок отечественных авиакомпаний снизился на 2,5%, до 108,9 млн пассажиров.

Через аэропорты Московского узла за 10 месяцев 2025 года, общий пассажиропоток составил 62,4 млн человек, из которых 38,3 млн — внутренние перевозки, 24,1 млн — международные.

Регулярное судоходство осуществляется по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу им. Москвы. Крупнейшие речные порты — Серпухов и Коломна. Общая протяженность судоходных путей превышает 500 км. Наибольшее развитие водный транспорт области получил с вводом в эксплуатацию в 1937 году канала им. Москвы. В 1990—2000 годы протяженность водных путей сократилась. Вследствие длительной эксплуатации многие гидротехнические сооружения сильно изношены. Основным грузовым перевозчиком на территории области является ОАО «Московское речное пароходство». В структуре грузовых перевозок основное место занимают навалочные строительные материалы (песок, щебень, камень и др.).

В Московской области хорошо развит и трубопроводный транспорт. В пределах области расположены два кольцевых распределительных газопровода и множество магистральных газопроводов, соединяющих Москву с крупнейшими газодобывающими районами страны. Около Москвы построены крупные подземные газохранилища. В пределах области — два нефтепровода («Рязань—Москва», протяженностью 167 км и «Ярославль—Москва»), кольцевой нефтепродуктопровод с 11 наливными станциями и нефтепродуктопровод «Рязанский НПЗ—Москва».

Объемы перевозок грузов автомобильным транспортом за период январь-ноябрь 2025 года всех видов экономической деятельности составил 51,6 млн т, что на 7,4 выше аналогичного периода 2024 года. Грузооборот за тот же период составил 14 480,8 млн т-км. Рост грузооборота составил 4,7% по сравнению к аналогичному периоду 2024 года.

Автобусами по маршрутам регулярных перевозок за период январь-ноябрь 2025 года перевезено 682 271,6 тыс. человек. Рост составил 3,7%.

**Рынок труда и доходы населения**

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-октябре 2025 года, по оперативным данным, составила 111 932,0 рубля и увеличилась по сравнению с январем-октябрем 2024 года на 18,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2025 года составила 108,6% к уровню января-октября 2024 года.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за сентябрь – ноябрь 2025 года составила 4 800,6 тыс. человек, в их числе 4 702,2 тыс. человек или 97,9% были заняты в экономике, и 98,4 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали.

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, численность их штатных работников (без учета внешних совместителей) в октябре 2025 года составила 1 829,5 тыс. человек (85,0% от общей численности замещенных рабочих мест).

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу ноября 2025 года составила 7 294 человека, из них 5 418 человек имели статус безработного, из них 4 393 человека получали пособие по безработице.

На конец ноября 2025 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

**Цены**

В январе-ноябре 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года индекс потребительских цен вырос на 8,5%, в том числе на продовольственные товары на 9,7%, непродовольственные товары – на 3,9%. Индекс потребительских цен на услуги составил 111,4%.

Базовый индекс потребительских цен, исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в ноябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Московской области в конце ноября 2025 года составила 30 025,04 рубля, что на 0,4% выше уровня прошлого месяца, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 9,8%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в ноябре 2025 года составила 7 754,41 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с октябрем 2025 года на 0,7%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 3,9%.

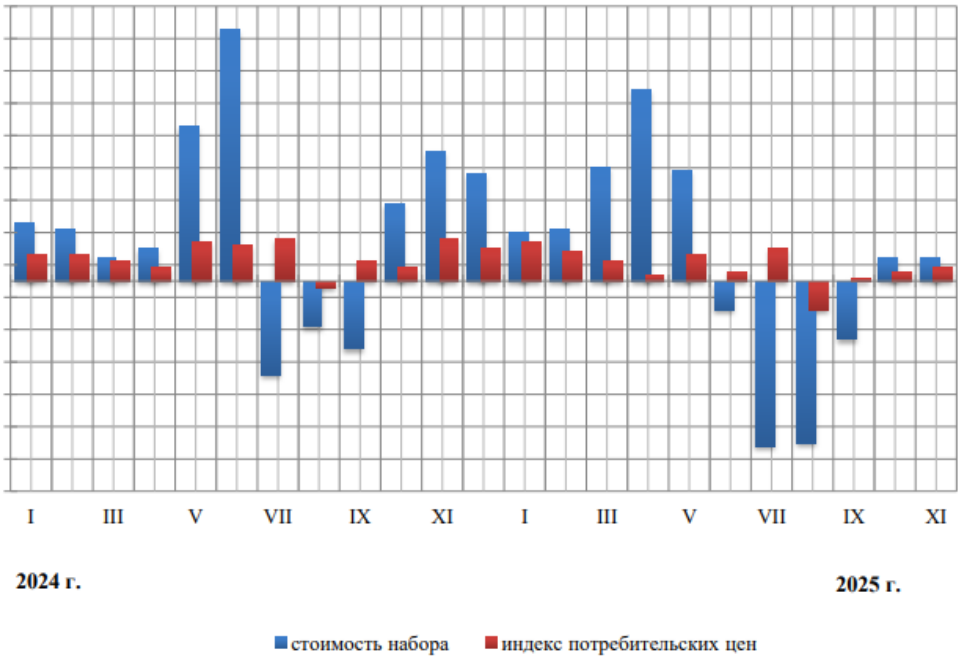



***Рисунок 11 Динамика стоимости минимального набора продуктов питания и потребительских цен на товары и услуги (на конец периода, в процентах к предыдущему периоду)***

**Экология**

Московская область, один из самых густонаселенных регионов России, сталкивается с комплексом экологических проблем, оказывающих непосредственное влияние на здоровье миллионов людей.

Экологическая обстановка в Московской области оценивается как тяжелая. Загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области. Наблюдения показали, что наиболее высокий уровень загрязнения отмечается в Воскресенске, Клину, повышенный — в Дзержинском, Коломне, Мытищах, Подольске, Серпухове, Щелково и Электростали.

Основными источниками загрязнения являются:

- Промышленные предприятия: Металлургические заводы и производства в Воскресенске, Электростали, Ногинске;
- Энергетика: Каширская и Шатурская ГРЭС;

- Транспорт: Автомобильные выхлопы с высоким содержанием окиси углерода;
- Отходы: Полигоны ТБО, включая крупнейшую в Европе Тимоховскую свалку.

Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами. Особенно велика степень загрязнения в пригородной зоне Москвы, а также на востоке и юго-востоке области.

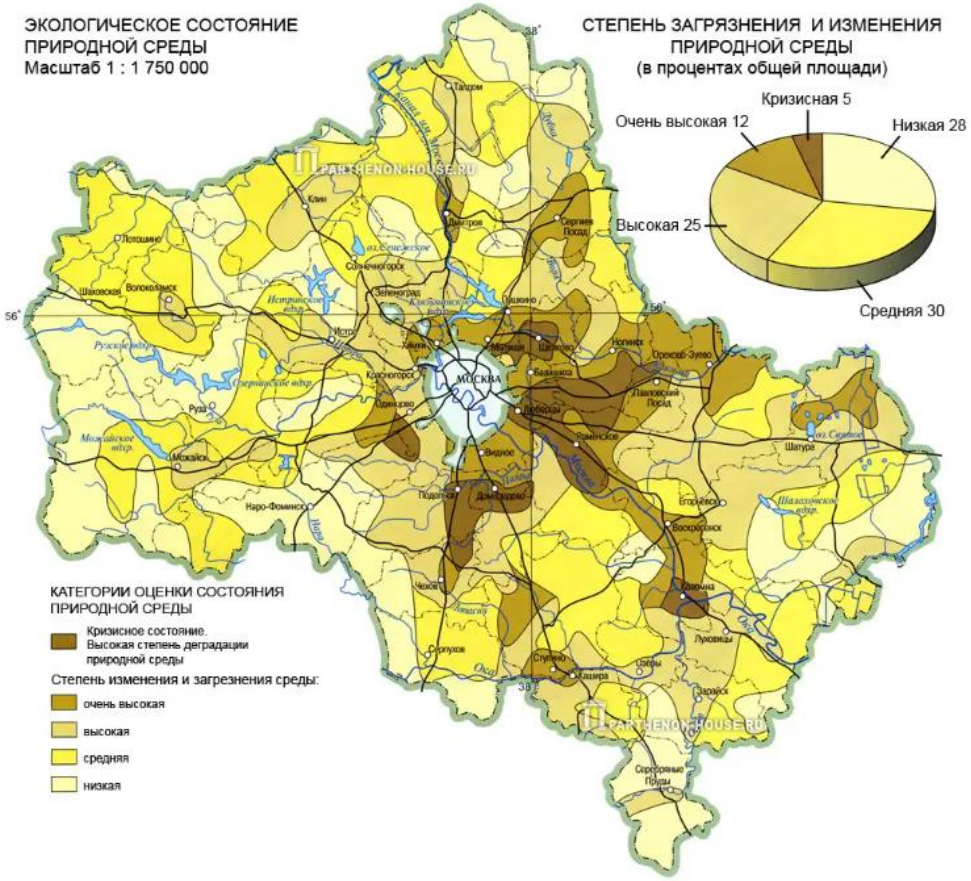



***Рисунок 12 Экологическое состояние природной среды Подмосковья***

Водные ресурсы региона также находятся в критическом состоянии. Во всех реках, озерах и водохранилищах фиксируется значительное превышение предельно допустимая концентрация по азоту, фосфору и тяжелым металлам. Например, в Рузском водохранилище содержание меди превышает допустимый уровень в 7 раз, по фенолам — в 5 раз.

Качество воздуха в Подмосковье остается одной из самых острых проблем. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников составляют 2010-205 тысяч тонн, что ставит область на второе место по Центральному федеральному округу после Липецкой области.

На территории Московской области размещается большой объем твердых бытовых отходов — свыше 8 млн т в год, причем 5 млн т ввозятся из Москвы. Среднегодовой прирост объемов образования отходов достигает 6%.

Наиболее остро стоит проблема полигонов твердых бытовых отходов. Большинство действующих полигонов перегружено, у многих заканчивается срок эксплуатации в связи с полным заполнением. Большая часть действующих полигонов не соответствует современным санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям земельного законодательства.

Власти Московской области реализуют комплекс мер для улучшения экологической ситуации.

Например, в Московской области продолжается активная работа по пресечению несанкционированной транспортировки отходов строительства, сноса и грунтов. Рейдовые мероприятия, проводимые ГУРБ Московской области, Минэкологии Московской области

совместно с ГУ МВД России по Московской области, демонстрируют высокую эффективность в борьбе с нарушителями экологического законодательства.

С начала года на территории Подмосковья проведено 47 рейдовых мероприятий в 14 муниципальных образованиях. Оперативные группы успешно выявляют и пресекают факты незаконного вывоза строительных отходов. По итогам проведенных проверок составлено 174 административных протокола, в том числе на 39 иностранных граждан. На штрафстоянки помещено 23 единицы автотранспорта.

С нелегальных перевозчиков судебными приставами Федеральной службы судебных приставов России по Москве и Московской области в 2025 году взыскано 118,85 млн рублей, из них: Москва – 66,44 млн рублей, Московская область – 52,41 млн рублей.

Экологические проблемы Подмосковья требуют комплексного подхода и совместных усилий власти, бизнеса и населения. Несмотря на тяжелую экологическую ситуацию, в области реализуются масштабные программы, направленные на улучшение состояния окружающей среды.

Важную роль играет экологическое просвещение и развитие культуры бережного природопользования.

**Иное**

В январе-ноябре 2025 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 107,8% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 104,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 113,1%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 108,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в ноябре 2025 года составил 100,1% относительно предыдущего месяца.

В январе-октябре 2025 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 1 514,7 млрд рублей (3,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 1 774,0 млрд рублей, 0,9 тыс. организаций – убыток на сумму 259,3 млрд рублей).

На 1 ноября 2025 года суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 16 581,8 млрд рублей, из нее просроченная – 137,9 млрд рублей или 0,8% от общей суммы задолженности (на 1 ноября 2024 года – 0,6%, на 1 октября 2025 года – 1,1%). Кредиторская задолженность на 1 ноября 2025 года составила 9 677,8 млрд рублей, из нее на просроченную задолженность приходилось 120,3 млрд рублей или 1,2% от общей суммы задолженности (на 1 ноября 2024 года – 1,0%, на 1 октября 2025 года – 1,7%).

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2025 года составила 8 962,2 млрд рублей, из нее просроченная – 322,4 млрд рублей или 3,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 ноября 2024 года – 2,9%, на 1 октября 2025 года – 3,6%).

**Выводы по разделу**

Несмотря на разнонаправленные тенденции экономического развития в России, основные факторы, отражающие состояние экономики Московской области, по итогам 2025 года показали существенную положительную динамику. Жесткая монетарная политика Банка России, вкупе с некоторой перенастройкой социальных программ отрицательно сказывается на покупательской активности, особенно на рынке недвижимости.

Индекс промышленного производства за период январь-ноябрь 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года составил 102,5%. Основной рост промышленности произошел в сфере обрабатывающих производств. Рост за период январь-ноябрь 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года составил 103,3%.

За период с января по декабрь 2025 года объем розничной торговли в Московской области составил 4 820 797,1 рублей, что на 1,7% выше аналогичного периода 2024 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2025 года составил 66 430,7 млн рублей или 109,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в 2024 году, составила для застройщиков 125 000 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-октябре 2025 года, по оперативным данным, составила 111 932,0 рубля и увеличилась по сравнению с январем-октябрем 2024 года на 18,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2025 года составила 108,6% к уровню января-октября 2024 года

На конец ноября 2025 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в январе-ноябре 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года индекс потребительских цен вырос на 8,5%, в том числе на продовольственные товары на 9,7%, непродовольственные товары – на 3,9%. Индекс потребительских цен на услуги составил 111,4%.

Московская область – динамично развивающийся регион Российской Федерации. Драйверами развития является строительство и промышленное производство. В перспективе увеличение объемов производства, дальнейшее развитие транспортной инфраструктуры региона, развитие розничной торговли и сферы услуг. Особое внимание в Московской области необходимо уделить решению экологических проблем и развитию социальной инфраструктуры.

### 3.1.2. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)

#### 3.1.2.1. Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)

Согласно ст. 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного кодекса Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения - используются для производства с/х продукции, ведения КФХ, садоводства;
- земли населенных пунктов - служат для застройки и развития городов/поселков;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов - земли природоохранного, научного, историко-культурного значения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда - земли, покрытые поверхностными водами или предназначенные для водохозяйственных сооружений;
- земли запаса - земли, находящиеся в гос/муниципальной собственности, не предоставленные гражданам или юрлицам.

По данным Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации[6], земельный фонд Московской области в 2024 году составил 4432,9 тыс. га.

По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1800,5 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1598,2 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571,4 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 288,9 тыс. га – 6,5%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,9 тыс. га (1,4%).

[6]https://www.mnr.gov.ru/docs/o_sostoyanii_ozera_baykal_i_merakh_po_ego_okhrane/gosudarstvennyy_doklad_o_sostoyanii_ozera_baykal_i_merakh_po_ego_okhrane_v_2024_godu/

***Таблица 3 Распределение земель Московской области***

| Состав земель | Площадь, тыс. га | Площадь, % |
|---|---|---|
| Земли сельскохозяйственного назначения | 1598,2 | 36,1% |
| Земли населенных пунктов | 571,4 | 12,9% |
| Земли промышленности, транспорта, связи и пр. | 288,9 | 6,5% |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 64,9 | 1,4% |
| Земли лесного фонда | 1800,5 | 40,6% |
| Земли водного фонда | 25,1 | 0,6% |
| Земли запаса | 83,9 | 1,9% |
| **Итого земель** | **4432,9** | **100%** |

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существующая классификация земельных участков соответствует используемой при проведении государственной кадастровой оценки сегментации земельных участков, согласно Методическим указаниям. Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент «Транспорт»;
- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность;
- пользование и владение (аренда (краткосрочная/долгосрочная));
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки классифицируются следующим образом:

- земли, находящиеся в федеральной собственности;
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации;
- земли, находящиеся в муниципальной собственности;
- земли, находящиеся в частной собственности.

При сегментировании рынка земельных участков с целью исследование его конъюнктуры признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков.

В настоящее время при проведении анализа рынка объектов недвижимости традиционно используется множественная сегментация, то есть сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения и развития региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 28 автомобильных шоссе (из них 16 трасс федерального значения).

Характер территориального деления определяет аналогичное радиально-кольцевое распределение спроса на объекты недвижимости по городам и районам области. Таким образом, территориальная сегментация Московской области может быть представлена в виде зонирования, позволяющего выделить не только географические сектора, распространяющиеся от Московской кольцевой автодороги (далее – МКАД) до границ области, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам.

Поскольку многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и, учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

***Таблица 4 Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям[7]***

| Сектор | Автомобильные магистрали и шоссе |
|---|---|
| север | Дмитровское |
| северо-восток | Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское |
| восток | Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щелковское, М12 «Восток». |
| юго-восток | Новорязанское, Рязанское |
| юг | Варшавское, Каширское, Симферопольское |
| юго-запад | Киевское, Калужское, Боровское |
| запад | Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское, Сколковское |
| северо-запад | Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское |

Для широкого круга объектов на рынке земельных участков Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от различных групп характеристик:

1. По престижности местоположения (направления от МКАД):
   - наиболее престижные направления – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
   - престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
   - второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
   - наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
2. В зависимости от расстояния от МКАД:
   - до 10 км;
   - 10-20 км;
   - 20-40 км;
   - 40-60 км;
   - 60-80 км;
   - свыше 80 км.
3. В зависимости от характера окружения:
   - в непосредственной близости от водного объекта;
   - в непосредственной близости от лесного массива;

[7] Подобная классификация земельных участков Московской области приведена, например, в работе Казимир Л. М. «Территориальная сегментация рынка загородной недвижимости Московской области» // Аналитический консалтинговый центр «Миэль-Недвижимость» (http://www.realtymarket.org/docs/lib_79.htm), а также в обзоре «Сегментирование земельного рынка Подмосковья» // Vesco Consulting (http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemelnogo-rynka-podmoskovya)

- в непосредственной близости от промышленного предприятия;
- другие факторы, положительно или отрицательно влияющие на стоимость объекта недвижимости.

4. В зависимости от размера земельного участка:
- до 1 га;
- от 1 – до 2,5 га;
- 2,5 – 5 га;
- свыше 5 га.

5. В зависимости от наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций:
- наличие газоснабжения;
- наличие электроснабжения;
- наличие теплоснабжения;
- наличие водоснабжения;
- наличие канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды, определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако, основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, – это направление, расстояние от МКАД и окружение земельного участка. На стоимость земельных участков, отнесенных к тому или иному сегменту, могут оказывать влияние и другие специфические ценообразующие факторы, которые будут рассмотрены в обзорах рынка соответствующих сегментов земельных участков.

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 70,9% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам – 16,9%[8].

На 1 января 2025 года, в собственности граждан и юридических лиц находится 1288,5 тыс. га, что составило 29% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 749,1 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539,4 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3144,4 тыс. га.

Хочется отметить, что большой проблемой для Московской области является неиспользование земель, находящихся в собственности.

За 2025 год в Подмосковье в результате проведенных осмотров подмосковные земельные инспекторы выявили 42,5 тыс. случаев неиспользования земельных участков, преимущественно сельхозназначения.

Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3% до 0,5% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 3 тыс. рублей, на должностных лиц - от 0,5% до 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. рублей, на юридических лиц - от 2% до 10% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 200 тыс. рублей.

[8] https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/

Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1% до 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. рублей, на должностных лиц - от 1,5% до 2% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. рублей, на юридических лиц - от 3% до 5% от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 тыс. рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 20 тыс. до 50 тыс. рублей, на должностных лиц - от 50 тыс. до 100 тыс. рублей, на юридических лиц - от 400 тыс. до 700 тыс. рублей.

Кроме того, владельцы земельных участков сельхозназначения, которые не используют свои земли, могут их потерять. Согласно федеральному законодательству, земли могут быть изъяты по суду, если не используются собственником в течение трех и более лет с момента выявления государственным земельным надзором нарушения законодательства Российской Федерации.

На фоне 2024 года, когда динамика цен на земельные участки в Московской области показала значительный рост и стоимость сотки в январе выросла на 12,2% по сравнению с декабрем 2023 года и на 14,9% относительно января того же года стоимости в 2025 году увеличились незначительно.

Традиционно самые дорогие участки под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на западе, северо-западе, севере. Юго-восток и восток обычно дешевле. Рекорд по дороговизне по-прежнему держит Рублевка: цены на землю превышают 3,5 млн рублей за сотку, то есть средний участок обойдется примерно в 90 млн рублей. На соседней Ильинке сотка стоит примерно 2,5 млн, а участок — около 47 млн в среднем. Самые дешевые участки находятся в направлении Шатуры. Так, в Черустях можно найти предложения от 16 тыс. за сотку и меньше, а от 17 до 20 тыс. за сотку стоит земля в Рошале.

Динамика на рынке коммерческой недвижимости в 2025 году также имела нисходящую траекторию.

Совокупные инвестиции в коммерческую недвижимость и земельные участки под застройку по итогам 2025 года составили 1,18 трлн рублей, следует из исследования Nikoliers[9]. Это на 22,1% меньше, чем годом ранее, однако результат остается вторым по величине за всю историю наблюдений. Рекорд был зафиксирован в 2024 году, когда объем вложений достиг 1,518 трлн рублей.

Другие консультанты фиксируют схожую динамику. По данным IBC Real Estate, инвестиции в 2025 году сократились на 29% и составили 935 млрд рублей, что сопоставимо с уровнем 2023 года и является минимальным значением с 2021 года. Расхождение в оценках объясняется методологией: Nikoliers учитывает вложения в землю под жилье и промышленность (441 млрд рублей), тогда как IBC Real Estate — только участки под жилье (189 млрд рублей).

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость без учета земли у консультантов практически совпал — около 740–750 млрд рублей. Падение на 18–24% во многом связано с высокой базой 2024 года, когда были заключены две крупнейшие офисные сделки: покупка РЖД площадей в Moscow Towers и приобретение «Ростехом» комплекса «Ростех-сити». Без учета этих сделок уровни 2024 и 2025 годов были бы сопоставимы.

Единственным сегментом, показавшим рост, стали гостиницы. По данным Nikoliers, инвестиции в отели увеличились на 38,9% до рекордных 73,7 млрд рублей, а по оценке IBC Real Estate — в 1,5 раза до 60 млрд рублей. Рост интереса инвесторов объясняется активным развитием внутреннего туризма и мерами господдержки отрасли.

Крупнейшим сегментом по объему вложений остались офисы — 412,8 млрд рублей, или 55,7% всех инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом сделки для получения арендного дохода выросли в 2,8 раза, что отражает рост ставок аренды и постепенное снижение ключевой ставки. Инвестиции в склады снизились на 19–33%, однако формат light industrial продолжил расти. В торговой недвижимости Nikoliers фиксирует спад на 35%.

[9] https://smartlab.news/read/176157-investicii-v-kommerceskuiu-nedvizimost-i-zemliu-v-2025-godu-snizilis-na-22-gg-do-rub118-trln-no-vse-ravno-stali-vtorymi-po-velicine-za-vsiu-istoriiu-nabliudenii-vedomosti?ysclid=mpp6cuq18a32835551 /

В условиях экономической неопределенности и высокой волатильности многих активов земельные участки промышленного назначения, вблизи города Москвы не редко рассматриваются как надежный и доходный инструмент вложений.

После трансформации глобальных цепочек поставок Московская область укрепила позиции как центр промышленного роста России. Спрос на «готовые» площадки с инфраструктурой вырос на 40% с 2023 года, а новые меры господдержки делают регион ключевым для старта и масштабирования производств.

Рынок земельных участков под строительство производственно-складской недвижимости Московского региона развивался достаточно динамично. Средняя стоимость 1 га земельного участка категории «Земли промышленности» составила 31,5 млн рублей. Средняя стоимость 1 га земельных участков различных категорий, экспонируемых под строительство производственно-складской недвижимости составила в 2025 году 39 млн рублей. За пять лет средняя стоимость участков промышленного назначения выросла в 2 раза, а вблизи ЦКАД – в 3,5 раза. По данным за 3 квартал 2025 года арендная ставка качественных складов в Московском регионе составила 11 800 руб./кв.м в год (рост за 5 лет – в 3 раза).

По итогам 1 полугодия 2025 года в столичном регионе выбор офисов для покупки на «Авито Недвижимости» увеличился на 41% год к году, интерес к таким объектам вырос на 12%. В сегменте продажи торговой недвижимости также наблюдается рост предложения и спроса — на 10% и 2% соответственно.

Согласно данным «Авито Недвижимости», в сегменте продажи офисов в Москве и области предложение по сравнению с 1 полугодием 2024 года выросло на 41% — до 6 773 объектов в среднем за период, в то же время, в сегменте аренды выбор сократился на 16% — до 29 163 объектов в среднем. Помещения под сдачу преобладают в структуре предложения, хотя за год их доля немного сократилась.

Год к году интерес к покупке офисов в Москве и области увеличился на 12%, к аренде — на 3%. В 1 квартале спрос значительно опережал показатели прошлого года, при этом в мае и июне наблюдалась обратная динамика. Как и год назад пользователи «Авито Недвижимости» чаще интересовались арендой офисов. При этом в сегменте аренды доля объектов до 100 кв. м в структуре спроса заметно выше, чем в продаже — 67% против 46%. Более крупные офисы чаще хотят приобрести в собственность — на объекты площадью от 101 до 500 кв. м пришлось 33% от общего объема спроса в сегменте продажи и 25% в сегменте аренды. Для помещений больше 500 кв. м распределение составило 21% и 7% в пользу продажи.

На текущий момент на Авито большой выбор коммерческой недвижимости — в сегментах продажи и аренды доступно более 280 тыс. объявлений, которые собирают свыше 63 млн просмотров каждый месяц.

По данным IBC Real Estate, темпы роста ставок на рынке офисной недвижимости замедляются, но до конца года сохраняется потенциал повышения умеренными темпами. Также корректируются сроки сдачи новых объектов — по итогам 1 полугодия введено лишь 2% от общего первоначального прогноза на 2025 год. Уровень вакантности по итогам полугодия составляет 4,5% — на 2 п.п. меньше, чем год назад.

В сегменте торговой недвижимости число доступных для приобретения объектов по сравнению с 1 полугодием 2024 года увеличилось на 2% (до 6 459 объектов). В сегменте аренды динамика обратная — выбор сократился на ту же величину (до 8 087 объектов). Интересоваться покупкой такой недвижимости стали на 10% чаще, в то время как спрос на аренду снизился на 5%. И если в сегменте продажи спрос по разным типам помещений распределен достаточно равномерно (48% у объектов до 100 кв. м, 36% — от 101 до 300 кв. м, 16% — свыше 300 кв. м), то в аренде подавляющее преимущество оказалось у объектов до 100 кв. м (81%).

По данным Nikoliers, в 1 полугодии 2025 года прирост качественных торговых площадей в России составил 203 тыс. кв.м при общем прогнозе на год в 705 тыс. кв.м. Уровень вакантности в Москве и области оказался на уровне 7,6%, а индекс посещаемости в столице за январь-май вырос на 1,3% год к году. В компании считают, что для роста посещаемости торговых центров следует учитывать меняющиеся интересы аудитории, в том числе молодого поколения. Сегодня основными

целями посещения торговых центров среди зумеров выступают шопинг (91%), гастрономия (80%) и развлечения (61%). В то же время у этого сегмента аудитории есть интерес к коворкингам и образовательным форматам.

***Таблица 5 Стоимость покупки и аренды офисов в Москве и Московской области (1 полугодие 2025 года)***

| Класс офиса | Размер | Медианная цена продажи за кв. м, июнь 2025 | Медианная цена аренды за кв. м/мес, июнь 2025 |
|---|---|---|---|
| А | 0–100 м² | 510 000 | 3 000 |
| | 101–500 м² | 460 000 | 3 950 |
| | 500+ м² | 458 000 | 4 042 |
| В | 0–100 м² | 374 993 | 3 000 |
| | 101–500 м² | 270 000 | 2 583 |
| | 500+ м² | 268 000 | 2 500 |

***Таблица 6 Стоимость покупки и аренды объектов торговой недвижимости в Москве и Московской области (1 полугодие 2025 года)***

| Размер | Медианная цена продажи за кв. м, июн.25 | Медианная цена аренды за кв. м/мес., июн.25 |
|---|---|---|
| 0–100 м² | 717 703 | 5 556 |
| 101–300 м² | 444 444 | 3 556 |
| 300+ м² | 283 981 | 2 500 |

Московская область является одним из самых привлекательных регионов России для размещения офисных и торговых объектов. Рынок коммерческой земли Московской области представлен разнообразными объектами и делится на первичный и вторичный сегменты. Стоимость земельных участков на рынке зависит от многих факторов, включая расположение и цель использования. Это означает, что у инвесторов есть много возможностей для выбора того участка, который наилучшим образом соответствует их потребностям и бюджету.

Согласно экспертным данным, средняя цена на земельные участки коммерческого назначения в Московской области за 2024 год выросла на 15%. Вместе с тем, несмотря на резкий скачок цен в 2024 году, в целом рынок коммерческой земли Московской области в 2025 году находится в застое. Это связано с высокими ценами, сложностями в получении разрешений на строительство и конкуренцией со стороны других регионов. Кроме того, в некоторых районах Московской области отсутствуют подготовленные земельные участки, что также затрудняет развитие рынка коммерческой земли.

Рынок коммерческой недвижимости повторяет все тенденции, характерные для объектов недвижимости, расположенных в Московской области в целом.

Есть существенная дифференциация стоимости земельных участков офисного и торгового назначения в зависимости от направления и удаленности от Москвы.

Как правило выделяют следующие зоны расположения объекта:

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Кроме того, выделяется 8 направлений, относительно МКАД:

- север;
- северо-восток;
- восток;

- юго-восток;
- юг;
- юго-запад;
- запад;
- северо-запад.

Земельные участки офисного и торгового назначения наибольшей стоимости находятся в Юго-западном направлении, в ближайшей зоне к МКАД.

Наименьшую стоимость имеют земельные участки офисного и торгового назначения в Восточном направлении в зоне – за МБК (А-108).

***Таблица 7 . Средняя стоимость продажи и средняя стоимость аренды земельных участков офисного и торгового назначения в Московской области (1 полугодие 2025 года)***

| Тип недвижимости | Зона расположения земельного участка | Продажа (руб./кв. м) | Аренда (руб./кв. м) |
|---|---|---|---|
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 123 100 | 16 400 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 78 300 | 11 200 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 52 100 | 9 100 |
| | за пределами МБК (А-108) | 41 300 | 7 800 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 191 900 | 26 100 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 122 600 | 17 300 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 79 900 | 13 400 |
| | за пределами МБК (А-108) | 63 900 | 11 400 |

По данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области общая площадь сельхозугодий в регионе составляет 916 тыс. га. С 2020 года количество неиспользуемых земель сократилось на 191 тыс. Так, только с начала 2024 года аграрии региона ввели в сельхозоборот более 2,1 тыс га.

В Ступино в этом году введено в сельхозоборот 717,2 га земель. Основную часть этих площадей освоили местные предприятия: ООО «Племзавод Барыбино» — 358,5 га, ООО «Племзавод Повадино» — 329,7 га, а также АО «АгроМолоко» — 29 га. В ООО «Агроинновация МО» муниципального округа Лотошино ввели в оборот 360,5 га земли. В Павлово-Посадском округе вовлечено 311,5 га, где активное участие приняли как крупные предприятия, так и частные фермеры: ИП Насибулина Л.Ф. — 82 га, ООО «Евсеевское» — 78 га, КФХ «Милк-ферма» — 60,4 га, ИП Ивасык С.Ю. — 55 га, ИП Серегин Е.И. — 36,1 гектара. Работа в этом направлении проводится и в других муниципалитетах. В Егорьевске аграрии ввели в оборот 155,5 га, в Кашире — 106,5 га.

Интерес к покупке земли сельскохозяйственного назначения в последние пять лет стабильно рос. Только в 2024 году количество запросов «купить земельный участок сельхозназначения» увеличилось на 18% по сравнению с предыдущим годом. Основной прирост наблюдается в центральной части страны, включая Московскую область, где высока плотность населенных пунктов и развита инфраструктура логистики.

На практике, земельные участки сельхозназначения все чаще приобретаются частными лицами и малыми предприятиями. Причины: рост интереса к аграрному бизнесу, снижение издержек на аренду и изменения в законодательстве. Средняя стоимость земельного участка в пределах 100 км от Московской области колеблется от 60 до 250 тыс. рублей за га, в зависимости от вида разрешенного использования и состояния почв.

Ключевыми конкурентами на этом рынке остаются агрохолдинги, перерабатывающие компании и физлица, приобретающие земли сельхозназначения в инвестиционных целях. Однако сдвиг к малому собственнику очевиден — около 41% сделок по купле-продаже земли совершаются в пределах одного субъекта, без участия крупных посредников. Отмечается и рост сделок по договорам аренды с последующим выкупом.

Наиболее ликвидны участки, удаленные от городского населенного пункта Московской области не более чем на 10–15 км, с удобным подъездом и официально зарегистрированным видом

их разрешенного использования. Такие объекты приобретаются быстрее, а стоимость их в среднем на 20–30% выше по сравнению с аналогичными, расположенными вне досягаемости инфраструктуры.

Для организации сделки по покупке земельного участка потребуется от 300 тыс. рублей (малый участок без инфраструктуры) до 3–5 млн рублей (участок более 10 га вблизи населенных пунктов).

При отсутствии полной суммы на покупку земельного участка сельхозназначения потенциальный собственник может обратиться к программам субсидирования, предоставляемым в рамках нацпроекта по развитию агропромышленного комплекса. Обязательное условие — использование участка по назначению с подтверждением в виде бизнес-плана.

**Предложение и спрос**

Рынок земельных участков в Московской области, как и в России в целом преимущественно представлен загородными объектами и земельными участками. В России в загородной недвижимости наибольшую долю предложения занимают земельные участки — 83,5% от общего объема. По сравнению с 2024 годом их количество увеличилось на 15%, достигнув 40,9 тыс. лотов против 35,7 тыс. годом ранее. Однако средняя стоимость за этот период снизилась на 6% — с 3,4 млн рублей до 3,2 млн рублей. Эксперты объясняют это вынужденной корректировкой цен в условиях падающего спроса. На сделки с земельными участками с подведенными коммуникациями сегодня приходится 70% рынка загородной недвижимости. В ближайшей перспективе возможен рост до 90%. Причина проста: стоимость дома составляет 10-15 млн рублей, тогда как земля обходится в 2-3 млн рублей.

В целом 2025 год для рынка строительства загородного жилья стал переломным — на обязательное введение эскроу-счетов при подряде наложились высокие ставки по ипотеке. В итоге спрос на индивидуальное жилищное строительство обвалился, некоторые подрядчики столкнулись с банкротством, обострилась проблема обманутых дольщиков.

По оценке риелторской компании «Этажи», спрос на земельные участки под строительство сократился на 27% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные причины — низкая доступность рыночной ипотеки, выросшая стоимость самих участков и сложная трансформация рынка ИЖС, связанная с переходом на эскроу-счета[10].

Тем не менее интерес к земельным участкам под строительство индивидуальных жилых домов к весенне-летнему сезону постепенно растет, но по мнению экспертов он отстает от уровней прошлого года.

Покупатели стали выбирать участки большей площади. Средняя площадь приобретаемых земельных участков выросла до 9,9 сотки, в 2024 году она была на уровне 9,3 сотки. В топе по спросу весной 2025 года:

- Домодедовский район — 21,5%;
- Одинцовский район — 8,3%;
- Раменский район — 7,8%;
- Истринский район — 7,7%;
- Ступинский район — 6,9%;
- Наро-Фоминский район — 6,6%;
- Дмитровский район — 4,5%;
- Солнечногорский район — 3,8%;
- Ногинский район — 3,1%;
- Чеховский район — 2,8%.

Число участков в продаже на вторичном загородном рынке Московской области снизилось, а стоимость осталась неизменной, говорят эксперты. По данным аналитического центра компании «Инком-Недвижимость», покупателям предлагаются 26,85 тыс. участков — с начала года число объектов сократилось на 32%, за год — на 32,2%. Снижение числа объектов в экспозиции

[10] https://realty.rbc.ru/news/6942bea59a794745478780c5

объясняется вымыванием наиболее бюджетных вариантов в условиях того, что предложение не прибавляется новыми объектами.

Средняя стоимость земельных участков сейчас находится на уровне прошлого года 3,4-3,6 млн рублей, уточнили в «Этажах». Стоит отметить, что конкуренция за покупателей подталкивает собственников к более активному торгу, но это не стало поводом для какого-то массового снижения цен предложения. Для многих земельные участки ассоциируются с хорошим защитным активом и поэтому снижать на них цену собственники решаются лишь при необходимости срочной продажи. Интересные участки, стоимость которых в рынке, в сезон раскупают в ближайшие полтора месяца, то, что менее востребовано, продается и до осенне-зимнего периода.

По данным «Инком-Недвижимости»[11], на первичном рынке загородного жилья Подмосковья продается 61,8 тыс. лотов, из которых 89% — это участки без подряда. Только 10% предложения приходится на коттеджи, 1% — на блокированную застройку. Общее количество лотов в 2025 году увеличилось на 39%, при этом рост происходил за счет участков без подряда. Количество коттеджей в экспозиции снизилось на 20%. Количество сделок с первичным загородным жильем за год увеличилось на 10% — до 7,2 тыс. Спрос на участки без подряда вырос на 17%, при этом спрос на коттеджи упал на 26%, на дома блокированной застройки — на 44%.

Участки без подряда становятся самым востребованным сегментом. Люди могут купить участок, а дом возводить поэтапно, не создавая резкой нагрузки на бюджет. Расходы на строительство можно растянуть, не влезая в ипотеку. Приемлемые цены на землю — одна из причин, по которой люди выбирают участки без подряда. В последнее время объем предложения увеличился за счет выхода на рынок участков из земельного банка небольших застройщиков. В таких условиях цены на землю снижаются.

По данным «Инком-Недвижимости», в Подмосковье средняя цена участка сейчас составляет 3,2 млн рублей, за год она снизилась на 2%. Средняя цена сотки земли под ИЖС в начале сентября составила 457 тыс. рублей — это на 7% меньше, чем годом ранее. Цена коттеджа на первичном рынке, по данным «Инкома», в среднем составляет 30,8 млн рублей. За год она выросла на 27%.

**Степень развитости рынка**

В целом рынок земельных участков в Московской области можно охарактеризовать как достаточно развитый. Во всех муниципальных образованиях Московской области присутствует достаточное количество объявлений о продаже или сдаче в аренду земельных участков различных категорий и видов разрешенного использования.

**Характеристика участников рынка**

Рынок земли представляет собой сложную систему экономических отношений, включающую куплю-продажу, аренду и другие сделки с земельными участками. Он формируется под воздействием различных факторов, таких как экономические условия, социальные потребности и экологические ограничения.

Важными компонентами рынка являются участники рынка и правовые аспекты, которые определяют динамику и структуру данного сегмента экономики.

На рынке земли действуют различные участники, которых условно можно разделить на четыре группы: частные лица, застройщики, государственные органы и инвестиционные компании. Каждый из этих групп имеет свои интересы и цели.

*Частные лица.* Частные лица - это категория физических лиц, как правило, являющаяся собственниками сравнительно небольших земельных участков. Отличительной особенностью собственника земельного участка является то, что он может получать экономическую выгоду непосредственно от земельного участка, например, сдавая его в аренду.

Право собственности на земельный участок не является абсолютным. Земельный участок нельзя перенести. Использовать земельный участок можно только с учетом ограничений, налагаемых государством. Право собственности нельзя назвать полным. Например, на землях,

[11] https://www.cian.ru/novosti-na-zagorodnom-rynke-podmoskovja-spros-smestilsja-v-storonu-uchastkov-bez-podrjada-341442/

предназначенных для сельского хозяйства, нельзя построить жилые дома или коммерческие объекты.

*Застройщики.* Застройщики приобретают земельные участки для последующего возведения на этих участков объектов недвижимости. Строительство предполагает необходимость наличия определенных прав застройщика на земельный участок, а также установление в отношении участка определенного правового режима.

Земля неперемещаема, господство над ней ограничено. Например, закрепленная законом возможность исключительно целевого использования земли — ограничение полного и абсолютного права собственности. Для того чтобы начать строительство, застройщик должен обладать земельным участком на каком-либо праве.

Земельный кодекс делит права на землю на две категории:

1) собственность (глава III Земельного кодекса РФ);

2) прочие права (главы IV, V Земельного кодекса РФ):

- ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);
- аренда земельных участков;
- постоянное бессрочное пользование;
- безвозмездное пользование земельными участками.

Часто крупные застройщики покупают земельные участки на будущее, образовывая так называемый земельный банк. В кризисные периоды, для поддержания устойчивости компании застройщики продают земельные участки из своего земельного банка. Активные действия застройщиков по покупке и продаже земельных участков могут существенно повлиять на рынок земли.

*Государственный органы* присутствуют на земельном рынке не только в качестве участника, но и в качестве регулятора. Государство может владеть участками в статусе федеральной или региональной собственности. Государственные органы устанавливает принципы, правила и ограничения, например, земельный налог, арендную плату за землю, компенсационные платежи при изъятии земель. Государственные органы определяют категорию земель, а также устанавливает вид разрешенного использования. Государство осуществляют надзор за соблюдением земельного законодательства, включая целевое использование земель. Государственные органы создают правовую и институциональную основу для функционирования рынка земли, включая регистрацию прав, кадастровый учет, развитие системы оценки.

*Инвестиционные компании*— вкладывают собственные, заемные или привлеченные средства в земельные участки для получения выгоды. Земельные участки, со временем могут существенно увеличиваться в стоимости. Например, если известно, что рядом с земельным участком планируется строительства объекта инфраструктуры - можно предположить, что стоимость этого участка увеличится. Другим аспектом покупки земель инвестиционной компанией является возможность получения постоянного дохода в виде арендных платежей.

### Политика органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов

В соответствии с гл. 31 Налогового кодекса РФ (часть вторая), ст. 15, 17 Налогового кодекса РФ (часть первая), на основании п. 2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последними изменениями), порядок налогообложения по земельному налогу находится в ведении Советов депутатов муниципальных образований Московской области.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налоговым кодексом предусмотрены следующие предельные размеры налоговых ставок:

1) 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2) 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении прочих земельных участков.

Однако, в некоторых муниципальных образованиях, налоговые ставки снижаются до 0,1% кадастровой стоимости для отдельных категорий земель, например, для организации детских лагерей и санаториев, больниц, для целевого использования монастырями и жилищно-строительными кооперативами.

Кроме того, налог не подлежит уплате в следующих случаях:

- пользование землей оформлено безвозмездно, на определенный срок;
- участок арендуется по договору;
- участок освобожден от налогообложения (в соответствии с п. 2 ст. 389 НК РФ).

В соответствии с Земельным кодексом РФ, Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ (в актуальной редакции), утверждено Постановление Правительства Московской области от 02.05.2012 № 639/16 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках» (в редакции от на 14.04.2025))[12]. Правительство Московской области постановило с 01.07.2012 установить цену продажи земельных участков в размере, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, равном:

1) 3% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков:

- относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения;

- относящихся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства (использования);

2) 7,5% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предоставленных в аренду в соответствии с пп 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и расположенных в следующих муниципальных образованиях Московской области:

- городской округ Зарайск;
- городской округ Шаховская;
- городской округ Лотошино;
- городской округ Серебряные Пруды;
- городской округ Шатура;
- Волоколамский городской округ;
- Орехово-Зуевский городской округ;
- городской округ Луховицы;
- городской округ Электрогорск.

при наличии положительного заключения центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, уполномоченного на осуществление контроля за исполнением соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта или строительства объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения на земельном

[12] http://docs.cntd.ru/document/537982181

участке, предоставленном в аренду юридическому лицу без проведения торгов, об исполнении в полном объеме условий, указанных в абзацах втором-четвертом пп 3 п. 1 указанного Постановления;

3) 60% кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков вне зависимости от категории земель с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения садоводства, личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), гаражного строительства (включая индивидуальное гаражное строительство%;

4) 15% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении прочих земельных участков;

5) 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка для собственников зданий, строений, сооружений независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации;

6) 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка в случае размещения на земельном участке с видом разрешенного использования «автомобилестроительная промышленность» объектов капитального строительства, созданных во исполнение обязательств по специальному инвестиционному контракту, заключенному в соответствии с Федеральным законом от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», сторонами которого являются Российская Федерация и Московская область.

7) 100% от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, предоставленных в аренду в соответствии с пп. 3 п. 2 ст 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, при отсутствии положительного заключения центрального исполнительного органа Московской области, уполномоченного на осуществление контроля за исполнением соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта или размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения на земельном участке, предоставленном в аренду юридическому лицу без проведения торгов (далее - соглашение, уполномоченный орган), об исполнении в полном объеме следующих условий:

- все объекты капитального строительства, создание которых предусмотрено соглашением, зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости на праве собственности и отражены в бухгалтерской отчетности юридического лица за период, в котором юридическим лицом исполнены в полном объеме условия, указанные в настоящем подпункте;

- юридическое лицо осуществило финансирование реализации масштабного инвестиционного проекта (размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения) в объеме большем или равном объему, предусмотренному в соглашении;

- юридическое лицо увеличило количество рабочих мест на величину, большую или равную величине, предусмотренной соглашением.

Законом Московской области от 06.12.2024 года № 237/2024-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2025 год» утверждены базовые ставки аренды по категориям земель и муниципальным образованиям[13].

За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере. Двукратный базовый размер арендной платы применяется со дня установления факта указанных нарушений.

Базовый размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, устанавливается:

- в границах города, микрорайона, квартала в размере базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа;

[13]https://mosreg.ru/dokumenty/normotvorchestvo/zakony/zakon-moskovskoi-oblasti-2372024-oz-ob-ustanovlenii-bazovogo-razmera-arendnoi-platy-za-zemelnye-ucastki-naxodyashhiesya-v-sobstvennosti-moskovskoi-oblasti-ili-gosudarstvennaya-sobstvennost-na-kotorye-ne-razgranicena-na-territorii-moskovskoi-oblasti-na-2025-god

- в границах поселков городского типа (рабочих или дачных) в размере базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа.

Базовый размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности, в границах сельских населенных пунктов устанавливается в размере базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа.

Базовый размер арендной платы за земельные участки в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных):

- занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, частным);
- предоставленные гражданам и их некоммерческим объединениям для размещения объектов, предназначенных для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, под строительство гаражей для собственных нужд,

устанавливается со всей площади земельного участка в размере 5 % от базового размера арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных), но не менее 1,03 руб./кв. м.

Базовый размер арендной платы за земельные участки из земель водного фонда устанавливается в соответствии с базовым размером арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа. В иных случаях базовый размер арендной платы за земельные участки из земель водного фонда устанавливается в размере 518,09 руб./га.

Базовый размер арендной платы за земельные участки из земель особо охраняемых территорий и объектов, а также за земельные участки, занятые объектами культурного наследия, расположенные на землях иных категорий, устанавливается:

- в границах населенных пунктов в размере 2,14 руб./кв. м;
- вне границ населенных пунктов в размере 1,80 руб./кв. м.

Базовый размер арендной платы за земельные участки, занятые полигонами твердых коммунальных отходов, устанавливается в соответствии с базовым размером арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Базовый размер арендной платы за земельные участки, занятые полигонами (кроме полигонов твердых коммунальных отходов), аэродромами, аэропортами и вертодромами, устанавливается:

- на землях населенных пунктов в соответствии с базовым размером арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- на землях иных категорий в размере 2,60 руб./кв. м.

При предоставлении в аренду земельных участков из земель населенных пунктов базовый размер арендной платы за нарушенные земли при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель устанавливается в размере 3,28 руб./кв. м.

Под нарушенными землями понимаются земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности

Базовый размер арендной платы за земли Московской области на 2025 год[14] представлен в таблице Приложения П1.6.3. Анализ рынка.

[14] https://mosreg.ru/dokumenty/normotvorchestvo/zakony/zakon-moskovskoi-oblasti-2372024-oz-ob-ustanovlenii-bazovogo-razmera-arendnoi-platy-za-zemelnye-ucastki-naxodyashhiesya-v-sobstvennosti-moskovskoi-oblasti-ili-gosudarstvennaya-sobstvennost-na-kotorye-ne-razgranicena-na-territorii-moskovskoi-oblasti-na-2025-god

**Анализ уровня цен в строительной отрасли**

После 2021 года российский рынок строительных материалов столкнулся с дефицитом импортных компонентов. По оценкам отраслевых ассоциаций, в 2022–2024 годах средний рост цен на ряд позиций составил от 10% до 30% в зависимости от категории: металлоконструкции и арматура дорожали сильнее, теплоизоляция и сухие смеси — умеренно, что не могло не сказаться на уровне цен в строительной отрасли.

В ответ на внешние риски производители усилили локализацию, что привело к росту инвестиций во внутренние заводы по выпуску блоков, плит и композитов. Одновременно увеличился спрос на промышленные склады и логистику в районах высокого строительства — Москва и Московская область остаются центром потребления.

2024 год стал переломным для отрасли – темпы роста замедлились до минимальных за 4 года значений (2,1% в сопоставимых ценах), что соизмеримо лишь с пандемийным 2020 годом. Основными факторами замедления стали жесткая денежно-кредитная политика Банка России с высокими ключевыми ставками и сокращение льготных государственных программ поддержки.

Жилищное строительство доминирует в структуре отрасли: 95,7% введенных в 2024 году объектов составили жилые дома (14,2 тыс. многоквартирных домов и 461,3 тыс. индивидуальных жилых домов). Москва и Московская область стабильно занимают около 20% от совокупного объема жилищного строительства.

Согласно данным Росстата, объем строительных работ, выполненных в России в течение 2025 года составил 18,82 трлн рублей, что на 2,5% превысило уровень 2024 года в сопоставимых ценах (далее, если не указано иное, сравнение также приводится в сопоставимых ценах к предыдущему году). Темпы роста оказались минимальными за 5 лет.

Лидером по объему строительных работ среди российских регионов оставалась Москва (2,59 трлн рублей, +16,9%), второе место второй год подряд удержал Татарстан (1,03 трлн рублей, +0,2%). Среди всех российских регионов самые значительные темпы роста объема строительных работ в 2025 году наблюдались у Крыма (+68,7%, до 230,8 млрд рублей), благодаря существенному увеличению объемов строящегося жилья и бюджетных вложений в инфраструктуру. Самое сильное падение объема строительных работ по итогам 2025 года зафиксировано в Ненецком автономном округе (-56,8%, до 11,2 млрд рублей), что связано с низкой базой и повторяющимися циклами снижения и роста объема работ в регионе.

По итогам 2025 года инфраструктурные расходы региональных бюджетов составили 2,2 трлн рублей, что на 10,3% в текущих ценах больше, чем год назад, следует из расчетов на основе данных Единого портала бюджетной системы России. Наибольший рост был у Центрального федерального округа (+29,4%, до 974,2 млрд рублей) из-за значительного увеличения расходов в Москве, Московской, Рязанской и Владимирской областях.

Вместе с тем в отрасли накапливаются системные риски перегрева сектора: отношение незавершенного строительства к годовому вводу жилья выросло со 106,8% в 2019 году до 149,6% в 2024 году. Застройщики активно запускают новые проекты при замедлении темпов реализации, что создает угрозу затоваривания и увеличения количества проблемных объектов.

Несмотря на длительный период экономической неопределенности и жесткой денежно-кредитной политики, строительная отрасль остается одной из ключевых составляющих долгосрочного роста российской экономики. В конце 2024 года на нее пришлось порядка 4% ВВП. По итогам 1 квартала 2025 года, вклад строительной отрасли в ВВП в рыночных ценах составил около 3%, что связано с сезонным спадом активности, объясняемым замедлением темпов строительно-монтажных работ в зимний период.

Отрасль является одним из ключевых работодателей, обеспечивая порядка 9% занятости населения страны, налоговые поступления от строительства составляют около 12% от общего объема доходов. Строительство влияет на экономику через мультипликативные эффекты в смежных отраслях, таких как металлургия и производство строительных материалов, транспорт, энергетика, товары народного потребления и так далее. Последнее десятилетие в строительной отрасли наблюдался бум и номинальный объем работ демонстрировал устойчивый рост — с 7,0 трлн рублей в 2015 году до 16,8 трлн рублей в 2024 году. По оценкам, эта цифра может превысить

18,5 трлн рублей на конец 2025 года. Особенно заметен рост объемов отрасли после пандемийного 2020 года. В 2021-2023 годах наблюдался рекордный рост строительства, особенно в жилищном сегменте.

Согласно данным Росстата, в 2024 году 95,7% введенных объектов — объекты жилищного строительства: 14,2 тыс. многоквартирных домов и 461,3 тыс. индивидуальных жилых домов. Москва и Московская область стабильно занимают порядка 20% от совокупного объема жилищного строительства.

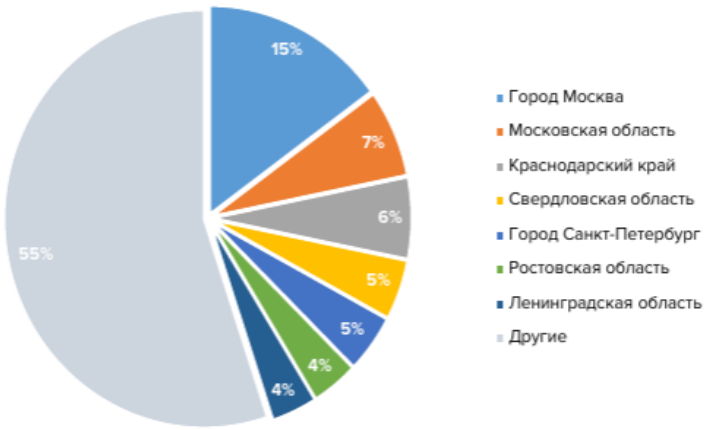



***Рисунок 13 Доля регионов в жилищном строительстве***

С 2020 года наблюдается выраженное снижение доступности покупки собственного жилья. На конец 2024 года показатель среднедушевого дохода на 1кв.м на первичном рынке сократился до 0,37, а на вторичном — до 0,49. К основным факторам снижения доступности жилья относятся опережающий рост цен на жилье, снижение реальных располагаемых доходов населения и значительное удорожание строительных материалов и логистики из-за санкционного давления.

Региональная дифференциация характеризуется выраженными диспропорциями. В Москве доступность первичного рынка в 2024 году оставалась выше среднероссийского уровня.

Вторичный рынок Москвы демонстрирует относительную стабильность все десятилетие. В Московской области исторически более высокая доступность первичного жилья, показатель доступности в среднем в 1,5 раза выше, чем в Москве. В Санкт-Петербурге зафиксирован рост доступности вторичного рынка на 17% за последнее десятилетие.

За 2025 год Новостройки в Подмосковье подорожали за год на 15%. Рост цен на жилье в Московской области эксперты объясняют ростом спроса на фоне сокращающегося предложения. В ноябре 2025 года средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек Московской области составила 219,09 тыс. рублей, что на 15% больше, чем в ноябре прошлого года, и на 5% превосходит показатель октября 2025 года. Такие данные приводятся в исследовании аналитиков компании «Метриум»[15]. При этом средняя цена «квадрата» в квартирах Подмосковья составила 218,52 тыс. рублей (+15% за год и +5% за месяц), а средняя цена 1 кв. м апартаментов — 241,3 тыс. рублей (+31% за год и +4% за месяц), уточняется в исследовании.

В ноябре 2025 года объем предложения на первичном рынке Подмосковья составил 41,1 тыс. квартир и апартаментов, что на 9% меньше, чем в ноябре прошлого года, и уступает 7% октябрьскому показателю. Экспонировалось 39,8 тыс. квартир, это на 8,9% меньше ноября 2024 года и 6% уступает показателю октября этого года. Апартаментов на первичном рынке было 1,3 тыс., что на 7,1% превосходит ноябрь прошлого года, но на 9% меньше октябрьского показателя.

По данным аналитического сервиса DataFlat, в ноябре 2025 года на рынке новостроек Московской области было заключено 5,8 тыс. сделок, что на 70% превосходит показатель за аналогичный период прошлого года.

[15] https://realty.rbc.ru/news/69392c7b9a794739a861fa27

Последние годы строительный рынок ИЖС также был перегрет: люди скупали дома, а банки били все рекорды по выдаче кредитов[16].

После того, как Банк РФ повысил ключевую ставку — в ноябре 2024 года она достигла исторического рекорда в 21%. В начале 2025 года она осталась такой же. Россияне стали забирать деньги из экономики: меньше строиться и чаще вкладывать средства под высокие проценты. На рынке ИЖС наблюдается отложенный спрос. Решение о строительстве и покупке домов в бюджетном сегменте люди переносят на более поздний срок. Вместо этого деньги вносят на депозиты, чтобы заработать на высоких ставках и собрать больше денег на будущую стройку.

Одновременно с этим отмечается смена модели поведения покупателя на рынке ИЖС. Примерно 20 лет назад в тренде были двух-, трехэтажные дома на мощном фундаменте: люди строили их несколько лет, планируя оставить «родовое гнездо» детям и внукам. Современные потребители живут в достаточно быстром темпе: не любят тратить время впустую и не хотят годами ждать, пока достроится дом. Основной массив покупателей ИЖС и ипотечных заемщиков сегодня — это семейные люди 34–55 лет с детьми, высшим образованием и доходом выше среднего. Становятся востребованными быстровозводимые конструкции. Отмечается переход массового сектора на быстровозводимые дома. Например, еще 10 лет назад каркасные технологии использовались в минимальном объеме, а сейчас их предпочитают более чем в 50% случаев. С помощью этого решения получится возвести дом любой этажности и закончить строительство вместе с отделкой в течение полугода. В случае с домокомплектами срок и вовсе сокращается до пары месяцев, ведь на возведение коробки и крыши требуется 10 рабочих дней. Мало кто из заказчиков хочет тратить время и нервы на ремонт: 61,7% предпочитают покупать проекты под ключ — готовые дома, в которые осталось занести мебель. При этом 50,3% заказывают типовые разработки, а потом переделывают их под себя.

Покупательская активность в 2025 году находилась под сильным давлением финансовых факторов. Если первое полугодие демонстрировало инерционный спрос, то во втором полугодии произошло резкое охлаждение. По оценкам экспертов, спрос во второй половине года упал на 20–25%, а в годовом исчислении снижение составило около 15%.

Несмотря на падение спроса, как и в многоэтажном жилищном строительстве, рынок ИЖС в 2025 году ознаменовался парадоксальным ростом цен, особенно в первичном сегменте. Московская область стала лидером по росту цен на загородную недвижимость среди всех регионов России. Этот рост обусловлен инфляцией издержек (стройматериалы, логистика, рабочая сила) и переходом на проектное финансирование (эскроу).

***Таблица 8 Сравнение ценовой динамики по сегментам (2025 г)***

| Сегмент рынка | Динамика цен (год к году) | Комментарий |
|---|---|---|
| Первичный рынок (коттеджи) | +30% ... +33% | Рост себестоимости, дефицит предложения |
| Вторичный рынок (коттеджи) | -7% ... -15% | Коррекция переоцененных объектов, торг |
| Премиум (готовые дома) | +30% | Высокий спрос на готовое качество |
| Комфорт-класс | +10% | Инфляционный рост |
| Земельные участки | +10% | Наиболее доступный вход в сегмент |

Средняя стоимость лота на вторичном загородном рынке зафиксировалась на уровне 7,6 млн рублей. Однако региональные различия колоссальны. В отдаленных и экологически чистых районах (например, Лотошино) зафиксирован рост цен до 11,5%, что объясняется эффектом низкой базы и спросом на «дальние дачи». В то же время, в дорогих и насыщенных предложением локациях ближнего пояса (Подольск, Красногорск) наблюдалась коррекция цен вниз, местами достигающая 36%, что свидетельствует о перегретости этих рынков в предыдущие годы.

Ипотечный рынок в сегменте загородной недвижимости в 2025 году пережил настоящий шторм. Средняя ставка по рыночным программам на строительство индивидуального жилого дома

[16]https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/trendy-stroitelnoj-sfery-2025/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F&internal_source=copypaste#1

к концу года достигла заградительного уровня в 20,8%. Реакция рынка была мгновенной и болезненной. Спрос на ипотеку в сегменте ИЖС за год упал в 4 раза. Если ранее доля ипотечных сделок достигала 60-70%, то к концу 2025 года она снизилась до 15-20%. Выдачи ипотеки на частные дома сократились более чем на 50% в количественном выражении.

Сегмент элитной недвижимости традиционно демонстрирует большую устойчивость к кризисам, однако 2025 год внес коррективы и сюда. Согласно данным консалтинговых компаний Knight Frank и BARNES Moscow, первичный рынок элитного жилья показал рост предложения на 34–35% (до 550 лотов), что связано с выходом новых очередей в знаковых поселках.

При этом количество сделок упало на 38%. Покупатели в высоком бюджете стали крайне избирательны, предпочитая инвестировать только в проекты с безупречной концепцией и инфраструктурой. Наблюдается четкое разделение ценовых трендов:

1. *Коттеджи Premium (первичный рынок)* средняя цена 199–229 млн рублей (+11–29%). Рост обусловлен вымыванием дешевых лотов и выходом дорогих новинок.
2. *Коттеджи Deluxe* средняя цена достигла 1,2 млрд рублей. Это штучный товар, цены на который мало зависят от рыночной конъюнктуры.
3. *Участки Premium* рост на 14% до 4,2 млн рублей за сотку. Земля остается популярным активом для сохранения капитала.
4. снижение цен на коттеджи на 15–16%. Владельцы старого фонда вынуждены давать дисконты, чтобы конкурировать с новостройками.

География элитного спроса остается консервативной: 76–90% рынка сосредоточено на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Среди знаковых проектов, формирующих рынок, выделяются: *Agalarov Estate, Сады Майендорф* и новый проект *Papushevo Park.*

В массовом сегменте (эконом и комфорт) наблюдается тенденция к упрощению продукта. Покупатели, ограниченные в бюджете, все чаще выбирают покупку участка без подряда (+52% предложения) с планами на самостоятельное строительство в будущем. Цены в комфорт-классе выросли умеренно — на 10%.

Наиболее бюджетные предложения сосредоточены на востоке и юго-востоке области. В округах Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево средняя цена квадратного метра варьируется в диапазоне 50–82 тыс. рублей, что делает эти локации доступными для покупателей с ограниченным бюджетом.

С точки зрения удаленности, основной платежеспособный спрос концентрируется в поясе 25–35 км от МКАД для постоянного проживания. Однако в элитном сегменте наблюдается расширение географии до 35–50 км, при условии наличия скоростных трасс и качественной внутренней инфраструктуры поселков.

2025 год для российского рынка коммерческой недвижимости также стал периодом глубокой структурной трансформации и адаптации к жестким макроэкономическим условиям. Рынок перешел от фазы ажиотажного спроса к фазе осторожного и избирательного инвестирования.

Ключевым маркером изменения рыночной конъюнктуры стало существенное снижение среднего чека сделки - примерно на 40%. Это свидетельствует об уходе с рынка мега-сделок и смещении фокуса инвесторов на более мелкие и доступные лоты, а также о дроблении крупных портфелей активов.

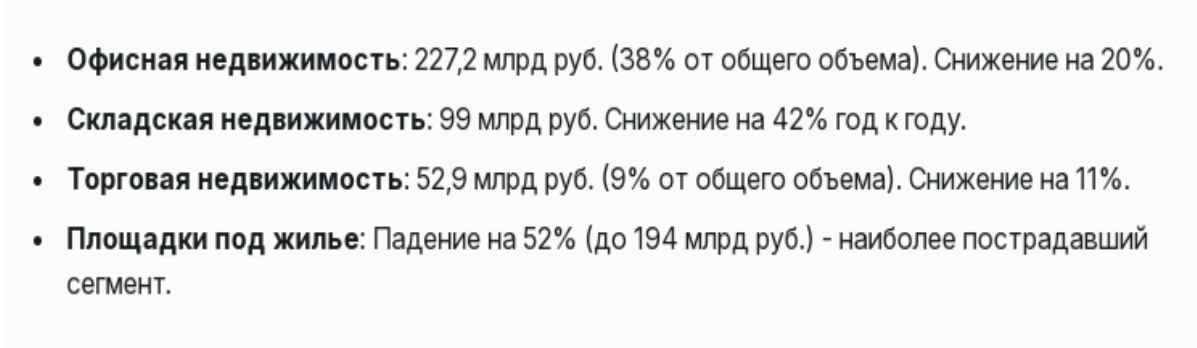



***Рисунок 14 Ключевые цифры инвестиций по сегментам***

Интересно отметить, что несмотря на снижение объемов, структура инвесторов претерпела изменения. Усилилась роль банковских структур и государственных корпораций, которые выступают в роли системных инвесторов, консолидирующих активы. Также наблюдается рост интереса к коллективным инвестициям (закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости - ЗПИФН), объем которых вырос на 10-12%, достигнув 49,3 млрд рублей.

Московский регион традиционно остается локомотивом развития российского рынка коммерческой недвижимости, концентрируя на себе основную долю инвестиций, девелоперской активности и сделок. 2025 год не стал исключением, хотя и продемонстрировал признаки более активной регионализации рынка.

По данным аналитиков, объемы продаж коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье через аукционы в 2025 году значительно выросли, достигнув 87,5 млрд рублей. Это свидетельствует о высокой ликвидности рынка и активной ротации активов, часть из которых перешла в новые руки через механизмы открытых торгов.

Московский регион сохраняет свои позиции и по объему сделок купли-продажи. Спрос на коммерческую недвижимость в Москве и Московской области остается стабильно высоким, особенно в сегментах с потенциалом роста капитализации. В 2025 году жители столичного региона покупали торговую недвижимость на 25% чаще, чем в прошлом году, офисную — на 17%, помещения свободного назначения — на 12%. Спрос на склады в Москве и области вырос на 22%.

Несмотря на традиционное лидерство Московского региона в складском сегменте, 2025 год ознаменовался началом серьезной регионализации. Если ранее на Москву и область приходилось до 70-80% всего ввода, то в 2025 году этот показатель снизился до примерно 48%. Более 52% нового складского ввода пришлось на регионы.

Тем не менее, Московский регион остается крупнейшим рынком складской недвижимости в стране. По данным Nikoliers, текущие арендные ставки в Подмосковье находятся в диапазоне 9,3-10,8 тыс. руб./кв. м в год, и эти ставки показали снижение на 5-8% по сравнению с пиковыми значениями 2024 года.

Торговая недвижимость Москвы и Московской области продемонстрировала одну из самых позитивных динамик среди всех сегментов. Покупки торговых площадей в столичном регионе выросли на 25% год к году, что существенно опережает среднероссийские показатели. Это объясняется высокой покупательной способностью населения региона, стабильным потребительским спросом и интересом инвесторов к объектам с долгосрочными арендаторами.

Арендные ставки на торговые помещения в Москве выросли на 10-15%, в Московской области прирост был более умеренным. Ключевым фактором роста стала инфляция издержек и индексация договоров аренды, а также дефицит качественных торговых площадей в транспортных узлах и густонаселенных районах.

Московский рынок коммерческой недвижимости в 2025 году стал ареной консолидации активов со стороны банковских структур. Наиболее активными покупателями офисной недвижимости выступили банки, на долю которых пришлось 101 млрд рублей сделок. Под приобретения подпадают как штаб-квартиры для собственных нужд, так и инвестиционные покупки для последующей сдачи в аренду или перепродажи.

Этот тренд отражает более широкую картину усиления роли институциональных игроков на рынке. Структуры «Сбера» и ВТБ активно скупают активы, получают земельные участки и запускают собственные девелоперские проекты, превращаясь в крупнейших системных инвесторов российского рынка недвижимости.

Подводя итоги, можно констатировать, что, в отличии от рынка жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости Подмосковья в 2025 году прошел проверку на прочность. На рынке Подмосковья, не видно кризиса перепроизводства или обвального падения цен. Рынок продемонстрировал высокую адаптивность, смещая фокус на новые форматы инвестирования.

### 3.1.2.2. Обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости

#### 3.1.2.2.1. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)

В данном разделе рассматривается рынок объектов жилой среднеэтажной и многоэтажной застройки. Как правило, рынок жилой застройки делится на первичный и вторичный. На первичном рынке реализуется новое жилье, которое впервые поступает в гражданский оборот, вторичный рынок - это сегмент, где объекты уже находились в чьей-либо собственности и совершаются сделки по их перепродаже.

***Первичный рынок объектов многоэтажной жилой застройки***

По итогам 2025 года ввод жилья в Российской Федерации незначительно вырос — на 0,4% в годовом выражении, до 108,1 млн кв. м, следует из данных Росстата. Скромная, но все же положительная годовая динамика обусловлена темпами ввода объектов индивидуального жилищного строительства, на которое пришлось 59% объема сданного в эксплуатацию жилья. Сдача в эксплуатацию частных домов прибавила 2%, а многоквартирных — напротив, упала на 2%.

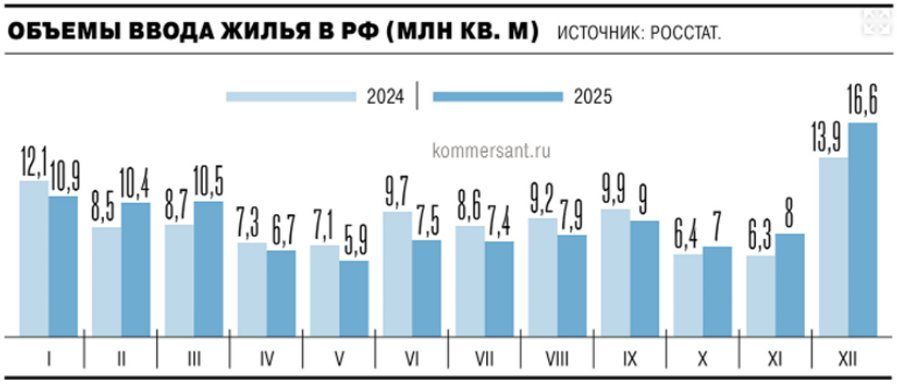



***Рисунок 15 Объемы ввода жилья***

В 2025 году застройщики ввели в эксплуатацию 44,6 млн кв. м многоквартирного жилья –это на 2% меньше, чем в 2024 году – на основании размещенных в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) разрешений на ввод. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее 214-ФЗ) было введено 33,6 млн кв. м многоквартирного жилья (-9% к 2024 году) – еще 11 млн кв. м в прошлом году введено в многоквартирных домах, которые возводились без привлечения средств дольщиков.

В 2025 году застройщики осторожнее принимали решения о запусках новых проектов прежде всего из-за охлаждения спроса в первой половине года – за год девелоперы вывели на рынок 41 млн кв. м новых проектов, что на 12% меньше, чем в 2023-2024 гг. (~47 млн кв. м) –география нового строительства впервые охватила всю страну: в 2025 году проекты запустились во всех 89 регионах (в 2024 году –в 86, в 2023 году –в 84, в 2022 году –в 80).

Запуски новых проектов превысили ввод многоквартирных домов (по 214-ФЗ) в 2025 году на 23% (в 2024 году –на 26%) –это обеспечивает рост портфеля многоквартирного строительства и отчасти обусловлено переносом сроков ввода домов в эксплуатацию[17].

По итогам 2025 года положительная динамика темпов роста жилищного строительства наблюдается в 46 крупнейших городах России из 100. Наиболее существенный темп роста жилищного фонда наблюдается в Магадане (+136,6%), Нижневартовске (+94,2%), Орске (+83,2%), Новокузнецке (+69,5%) и Тольятти (+56,8%). Кроме того, еще в четырех городах – Нижнем Тагиле, Подольске, Ангарске и Череповце – объем строительства увеличился более чем на 40% по сравнению с результатами 2024 года.

Существеннее всего объемы введенного жилья сократились в Салехарде (-60%) и Петропавловске-Камчатском (-54,9%). Более чем на 40% объемы ввода жилья снизились

[17] https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/7f0/1ka1r9qug20h5u5p6p12oxwba505va6z.pdf

Комсомольске-на-Амуре (-44,7%), Курске (-42,4%), Мурманске (-42,3%) и Дзержинске (-40,3%). Еще в пяти городах – Белгороде, Брянске, Твери, Стерлитамаке и Чите – объем введенного жилья сократился на 30% и более. В Севастополе объем введенного жилья за год не изменился и остался на уровне прошлого года[18].

По данным Росстата Московской области в 2025 году на территории области возведено 638 жилых зданий и введено в эксплуатацию 62,8 тысяч новых квартир общей площадью жилых помещений 2 856,4 тыс. кв.м.

Наибольшие объемы многоквартирных домов введены в округах, прилегающих к МКАД.

Так, лидерами стали:

Ленинский – 412 600 кв. м,

- Мытищи – 329 900 кв. м;
- Красногорск – 299 000 кв. м;
- Балашиха – 267 000 кв. м;
- Одинцовский – 223 000 кв. м[19]

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за период с января по август 2025 года Московская область занимает 1-е место среди 85 регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 2 место, а по динамике относительного прироста — 21 место.

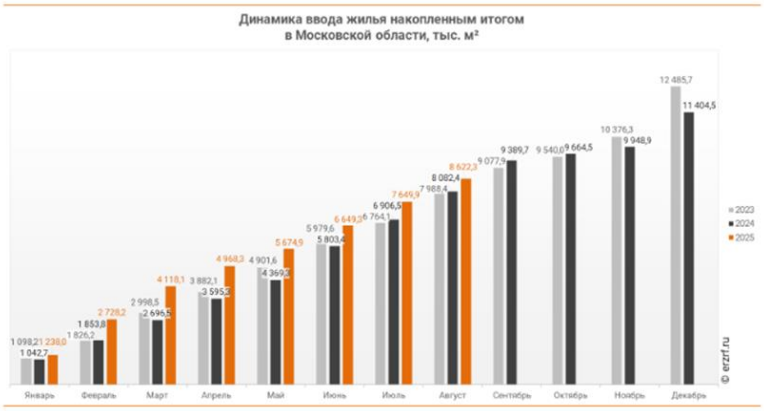



***Рисунок 16 Динамика ввода жилья накопленным итогом в Московской области, тыс. кв. м[20]***

Тем не менее отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Московской области пятый месяц подряд.




***Рисунок 17 Динамика изменения ввода жилья в Московской области, месяц к месяцу предыдущего года[21]***

[18] https://ria.ru/20260629/zhile-2101633187.html?ysclid=mr4upf7sau316177911

[19] https://www.interfax-russia.ru/center/novosti-podmoskovya/pochti-3-mln-kv-m-mkd-postroili-v-podmoskove-v-2025-godu

[20]https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_moskovskoj_oblasti_za_yanvar__avgust_2025_goda_vyros_na_6_7_protsentov_grafiki?tag=%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%99&ysclid=mr4uxw1ce8910329252

[21]https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_moskovskoj_oblasti_za_yanvar__avgust_2025_goda_vyros_na_6_7_protsentov_grafiki?tag=%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%99&ysclid=mr4uxw1ce8910329252

Наиболее активно развивается жилищное строительство в областных населенных пунктах, где налажено бесперебойное сообщение со столицей. Поселения, находящиеся в ближнем поясе Подмосковья, входят в границы Московской агломерации и обладают высокими социально-экономическими показателями. Новости рынка недвижимости Московской области содержат больше всего сообщений, касающихся именно таких населенных пунктов. Застройщики, которых интересуют местные земли для возведения новых жилых комплексов, далеко не всегда являются местными, большое количество столичных девелоперов уже давно обратило свой взор на областные территории.

ГК Самолет, ГК ФСК, Группа ПИК, ГК «Гранель» и ГК «ПРОФИ-ИНВЕСТ» возглавили предварительный рейтинг крупнейших застройщиков Московской области по объему текущего жилищного строительства по итогам 2025 года[22]. Так, по итогам 2025 года ГК Самолет проводит работы по строительству 1 428 тыс. кв.м. многоквартирных домов, Группа ПИК возводит объекты общей площадью 614,5 тыс. кв. м, ГК ФСК и ГК «Гранель» - 495,1 кв. м[23].

ТОП застройщиков Российской Федерации по текущему строительству возглавила ГК «Самолет». Объем текущего строительства лидера рынка составляет 4,98 млн кв. м. В строительстве у девелопера — 62 жилых комплекса, в которых возводится 254 многоквартирных дома. Второе место третий месяц подряд занимает ПИК, объем текущего жилищного строительства которого составляет 4,51 млн кв. м. Замыкает тройку лидеров компания DOGMA из Краснодарского края, которая строит 2,32 млн кв. м.

Всего десятка крупнейших девелоперов на 1 декабря 2025 года возводит 22,3 млн кв. м жилья.

| | Группа компаний | Объем на 01.01.2026, тыс. кв. м | Прирост за 2025 г., тыс. кв. м | Прирост за 2025 г., % | Соотношение распроданности и стройготовности, % | Прирост соотношения за 2025 г., п.п. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Самолет | 4 685 | -185 | -3,8 | 80,1 | -7,2 |
| 2 | ПИК | 3 713 | -245 | -6,2 | 145,5 | +36,7 |
| 3 | DOGMA | 2 515 | +450 | +21,8 | 52,9 | 0 |
| 4 | точно | 2 299 | +154 | +7,2 | 36,1 | +2,4 |
| 5 | ЮгСтройИнвест | 1 703 | +564 | +49,5 | 316,1 | +23,1 |
| 6 | ФСК | 1 674 | -176 | -9,5 | 84,5 | -1,9 |
| 7 | Брусника | 1 511 | +76 | +5,3 | 104,4 | +0,9 |
| 8 | ЛСР | 1 444 | -671 | -31,7 | 84,4 | +14,0 |
| 9 | ССК | 1 342 | +144 | +12,0 | 129,1 | +45,5 |
| 10 | Страна Девелопмент | 1 338 | +193 | +16,8 | 86,1 | 0 |

***Рисунок 18 Рейтинг застройщиков многоквартирного строительства***

По данным Росреестра, в 2025 году населением в России зарегистрировано 603 тыс. договоров долевого участия (далее - ДДУ) на жилые помещения, что на 6% больше, чем в 2024 году (569 тыс. ДДУ)– положительная динамка по итогам года обеспечена ускорением продаж в 4 квартале 2025 года в 1,5 раза относительно 3 квартала. За этот период населением зарегистрировано 223 тыс. ДДУ на жилые помещения – это самое большое количество за последние два года. Данный всплеск был обусловлен рекордным спросом на «Семейную ипотеку». Поскольку с 2026 года было анонсировано ухудшение условий по «Семейной ипотеке». Вследствие такого спроса доля сделок с ипотекой в 4 квартале 2025 года увеличилась до 84% с 77% в 3 квартале 2025 года (73% в 4 квартале 2024 года), но по итогам всего 2025 года все равно оказалась ниже, чем в 2024 году (77% после 83% в 2024 году). Число сделок по ипотеке с господдержкой сократилось до 404 тыс. ДДУ (-6% г/г), при этом по «Семейной ипотеке» –увеличилось на треть до максимальных за историю действия программы 367 тыс. Число сделок с использованием рыночной ипотеки выросло на 45% до 61 тыс. ДДУ.

[22]https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskovskaya-oblast?regionKey=143449001&topType=0&date=251201&region=moskovskaya-oblast&datePublication=260701

[23] https://www.irn.ru/news/155994-samolet-pik-i-gruppa-lsr-lidiruyut-po-obemu.html




***Рисунок 19 Доля сделок с Ипотекой***

Благодаря распространению приобретения квартир в рассрочку, особенно в 1 полугодии 2025 года, без ипотеки за весь год заключено 139 тыс. ДДУ – на 44% больше, чем в 2024 году.

По данным ЕИСЖС, поступления от продаж новостроек по ДДУ в строительную отрасль в 2025 году достигли 5,2 трлн рублей, что на 11% больше (или +0,5 трлн рублей), чем в 2024 году.

В ТОП-10 регионах по портфелю строящегося жилья в 2025 года продано почти столько же квартир по ДДУ, как в 2024 году (-1%, 13,8 млн кв. м), но в денежном выражении продажи выросли на 8% (до 3,6 трлн рублей) за счет роста цен. В остальных субъектах продажи новостроек за 2025 год выросли как по площади проданных квартир (на 6% до 11,9 млн кв. м), так и в денежном выражении (на 19% до 1,6 трлн рублей) в том числе за счет расширения географии строительства.




***Рисунок 20 Динамика продаж многоквартирных домов***

По итогам 2025 года объем строящегося жилья по механизму комплексного развития территорий (далее - КРТ) достиг 6,9 млн кв. м –это 6% от общего объема жилищного строительства в России За последний год общая площадь строящегося жилья по проектам КРТ увеличилась в 1,5 раза – строительство проектов КРТ охватывает уже более половины регионов страны (47 на 01.01.2026, +8 субъектов к 01.01.2025) и все больше застройщиков (140 на 01.01.2026, +47 групп компаний к 01.01.2025).

Одним из лидеров по числу проектов является Московская область, на которую приходится около 30% всего объема строящегося жилья по механизму КРТ. Проекты КРТ формируют значительную долю рынка в Республике Адыгея (39% объема строительства в регионе), Московской области (28%), Нижегородской (21%) и Пензенской областях (20%).

Строительство проектов КРТ в основном осуществляется по инициативе собственников земельных участков (преимущественно девелоперов, выкупивших объекты на перспективных площадках): на 01.01.2026 доля строительства по их инициативе составила 79% (5,5 млн кв. м) – вместе с тем доля проектов КРТ, которые реализуются по инициативе органов местного самоуправления, продолжает постепенно расти и к концу 2025 года увеличилась до 21% (с 20% в 2024 году и с 12% в 2023 году).

| | Регион | Площадь проектов КРТ, тыс. кв. м | Доля в общем портфеле КРТ, % | Доля проектов КРТ в портфеле региона, % |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Московская обл. | 2 109 | 30 | 28 |
| 2 | Краснодарский кр. | 954 | 14 | 12 |
| 3 | Респ. Адыгея | 396 | 6 | 39 |
| 4 | Новосибирская обл. | 339 | 5 | 10 |
| 5 | Нижегородская обл. | 335 | 5 | 21 |
| 6 | Тюменская обл. | 310 | 4 | 8 |
| 7 | Пермский кр. | 252 | 4 | 13 |
| 8 | Пензенская обл. | 231 | 3 | 20 |
| 9 | Челябинская обл. | 212 | 3 | 14 |
| 10 | Красноярский кр. | 182 | 3 | 10 |
| ТОП-10, всего | | 5 320 | 77 | 17 |

Источник: ЕИСЖС.

***Рисунок 21 ТОП регионов по строительству жилья по КРТ***

***Структура спроса и предложения***

В период 2023-2025 года продолжилась адаптация рынка строительства недвижимости к негативным факторам, влияющим на отрасль. В условиях санкционного давления на страну было принято несколько решений, ужесточающих требования к застройщикам и банкам, финансирующим застройщиков и покупателям жилья. И без того сложные рыночные условия к 2025 году усугубились отсутствием массовой господдержки и существенным ужесточением условий получения ипотеки.

По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 году цены на новостройки в России выросли на 10,2% и значительно превысили инфляцию (5,6%).

В реальном выражении строящееся жилье подорожало на 4,3%– основной прирост в 2025 году пришелся на вторую половину года (+6,8%), когда наблюдалась активизация спроса. В первом полугодии строящееся жилье дорожало в два раза медленнее (+3,1%).

По итогам 2025 года цены выросли почти во всех регионах, по которым велся расчет индекса цен ДОМ.РФ (в 66 из 68)– среди ТОП-10 субъектов наибольший рост в столичных регионах, в том числе в Москве (+22,5%), Московской области (+14,9%) и Санкт-Петербурге (+11,4%).

По данным Главгосэкспертизы, стоимость стройматериалов в 2025 году росла умеренно, в основном в пределах инфляции, а по отдельным ключевым материалам, таким как сталь и кровельный материал, было зафиксировано снижение – стоимость строительства всех типов многоквартирных жилых домов практически не изменилась: после роста на 4-7% в 2024 году стоимость строительства панельных и кирпичных домов выросла всего на 0,2-0,4%, а монолитных – сократилась на 0,5%.

Портфель строящегося жилья в России стабильно растет, увеличивая запасы, необходимые для поддержания текущего уровня вводов домов. по итогам 2025 года строящегося жилья достаточно для обеспечения текущих объемов ввода даже при отсутствии новых запусков в течение 3,3 лет (3,1 лет в 2024 году и 2,6 лет в 2021 году).

Восстановление спроса, начавшееся во второй половине года, привело к улучшению показателей сбалансированности рынка новостроек к концу года – объем запущенных новых проектов за 2025 год превысил продажи в 1,6 раза, таким образом вернувшись к нормальному уровню (1,25-1,7 раза), то есть проданные площади восполняются запусками новых проектов в должном объеме. В 2024 году этот показатель составлял 1,9 раза, что сигнализировало о наличии год назад на рынке рисков дисбалансов – скорость продаж непроданного жилья также соответствует равновесному уровню –3,1 лет по итогам 2025 года, как и в предыдущем году, несмотря на превышающие норму значения в середине года (3,7 лет в июне-сентябре).

О том, что рынок новостроек в целом по стране находится в балансе, свидетельствует и распроданность строящегося жилья с учетом стройготовности, которая на конец года составила 73% (+4 п.п. к минимуму 2025 года в сентябре-октябре) при норме 60-80%. Такой уровень позволяет полностью погасить задолженность по проектному финансированию – рисков нет по всем годам ввода, распроданность с учетом стройготовности для домов с плановым сроком ввода в 2026 году составляет 69%, для 2027 года –80%, для 2028 года и далее –85%

Московская область является одной из пяти областей, в которых присутствуют риски дефицита предложения из-за высокой распроданности (по отношению к стройготовности она превысила 80%) при нормальной скорости продаж (все непроданное строящееся жилье может быть реализовано за 2,2-3,4 года.

Структура спроса в Москве, Новой Москве и Подмосковье несколько различается. Если в Москве спросом пользуются недорогие сегменты, расположенные в районе МКАД где концентрируется основной покупательский интерес, то в Новой Москве и Подмосковье покупатели ищут оптимальное соотношение цены и качества.

Так, с точки зрения типа жилья в Подмосковье более выраженный рост показывают современные панельные дома, а также кирпичные дома советской эпохи. При этом, современный монолит-кирпич с претензией на бизнес-класс в Подмосковье оказывается слишком дорогим и проседает по спросу.

С точки зрения комнатности в Московской области безоговорочное лидерство у однушек, тогда как двушки и трешки чуть отстают и идут вровень. Такая картина во многом отражает противоборство ограниченных бюджетов с одной стороны с потребностью в просторном жилье – с другой. С точки зрения локаций, спрос продолжает тяготеть к «старой» Москве. В явных лидерах — ближнее Подмосковье, а вот все локации подальше от Москвы чувствуют себя заметно хуже: туда просто не хватает покупательского потока. Так что удаленные территории остаются в аутсайдерах.

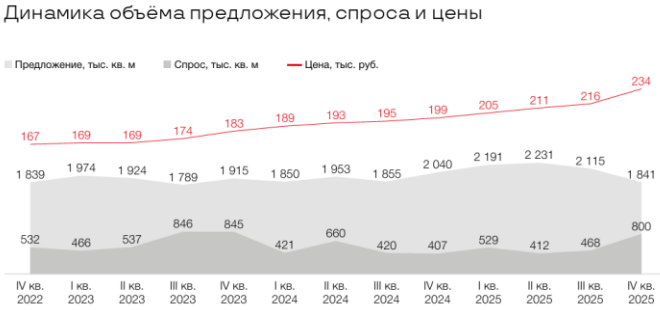
Запуск Московских центральных диаметров (далее - МЦД) стал одним из ключевых факторов, влияющих на рынок недвижимости Подмосковья в последние годы. Города, получившие прямую связь с Москвой благодаря МЦД, демонстрируют заметный рост цен и становятся объектом пристального внимания со стороны инвесторов. Например, в Одинцово, связанном с Москвой МЦД-1, средняя цена квадратного метра выросла с 126,7 тыс. рублей в 2020 году до 259,7 тыс. рублей в 2025 году (+105%). Подольск, подключенный ко второму диаметру, показал еще более впечатляющий результат — рост на 143% за пять лет. Влияние диаметров хорошо заметно и по примеру новых жилых кварталов: в Подольске в ЖК «Новая Щербинка» цена выросла на 205%, в Красногорске в «Брусчатом поселке» — на 98%.

После запуска третьего и четвертого диаметров в 2023 году аналогичная динамика была зафиксирована в Химках, Люберцах, Раменском и Апрелевке. Потенциал у новых комплексов здесь очень высок. Так, один из перспективных проектов — комплекс «Времена года». Стоимость однокомнатной квартиры здесь начинается от 6,5 млн рублей, что открывает возможности для начинающих инвесторов. Комплекс расположен поблизости от образовательных учреждений, спортивных центров, магазинов Апрелевки и в нем предусмотрена собственная инфраструктура — уже построены детский сад и школа. А до станции «Победа» МЦД-4 — всего 3 минуты пешком.

Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в 4 квартале 2025 года сократился до 1,841 млн кв. м, что меньше на 13% по сравнению с предыдущим кварталом и на 9,8% в годовой динамике. Основной причиной сокращения экспозиции является существенная активизация спроса. По итогам квартала на рынок вышло 172,6 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах (на 10% больше, чем в предыдущем квартале и на 7% больше в годовой динамике). В структуре нового предложения 64% составил комфорт-класс, 25% – стандарт-класс и 11% – бизнес-класс. Объем нового предложения по итогам 2025 года составил 764,7 тыс. кв. м, что на 5,9% больше, чем в 2024 году. Предложение новостроек представлено в 200 жилых комплексах и насчитывает 39,3 тыс. лотов (-14,6% к предыдущему периоду и -12,4% за год). Объем экспозиции за квартал сократился во всех классах, за исключением бизнес-сегмента. В комфорт-классе отмечено сокращение на 13,3%, в стандарт-классе – на 15,7%, в премиум-классе – на 23,3%. Объем предложения в бизнес-классе за счет выхода новых проектов увеличился за квартал на 5,7%. В годовой динамике объем предложения в бизнес-классе увеличился на 91,5%, а в комфорт-классе и стандарт-классе сократился на 14,6% и 9,4%, соответственно.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области на фоне существенного роста спроса в 4 квартале 2025 года показала максимальный прирост за 3 года: (+8,2% за квартал) и достигла значения 233,5 тыс. руб./кв. м. За год показатель увеличился на 17,1%.

Цены выросли во всех сегментах, кроме бизнес-класса. В стандарт-классе прирост за квартал составил 8,8%, в комфорт-классе 8,6%, в премиум-классе 8,0%. В бизнес-классе за счет выхода новых проектов средневзвешенная цена предложения уменьшилась за квартал на 1,8%. В годовой динамике прирост цен по классам составляет: в стандарт-классе 16,2%, в комфорт-классе 17,0%, предложение премиум-класса год назад отсутствовало на первичном рынке Московской области. В бизнес-классе средневзвешенная цена за год уменьшилась на 1,2%. Текущие значения средневзвешенной цены предложения по классам достигли: 203,3 тыс. руб./кв. м в стандарт-классе, 236,2 тыс. руб./кв. м, в комфорт-классе, 267,3 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе и 299,8 тыс. руб./кв. м в премиум-классе. В 4 квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 800,4 тыс. кв. м, что на 71,1% больше по сравнению с предыдущим кварталом и на 96,6% выше в годовой динамике.[24]




| Показатель | IV кв. 2025 г. | Динамика за квартал | Динамика за год |
|---|---|---|---|
| Объём предложения, тыс. кв. м | 1841,0 | ⬇ -13,0% | ⬇ -9,8% |
| Объём реализованного спроса, тыс. кв. м | 800,4 | ⬆ +71,1% | ⬆ +96,6% |
| Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м | 233,5 | ⬆ 8,2% | ⬆ 17,1% |

***Рисунок 22 Динамика предложения, спроса и цены в Московской области***

Несмотря на высокие ставки заемного финансирования, девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты, в том числе в дальнем Подмосковье. При этом девелоперы с высокой долей рынка концентрируются на продаже уже выведенного объема, новое предложение у таких игроков выходит в небольших объемах. Так за 4 квартал 2025 года на рынке жилой недвижимости Московской области появились следующие предложения:

- Комфорт-класс, квартиры: «G3 Весенний», «Аникеевский» (корп. 1.2, 7), «Апрелевка клаб» (корп. 1, 2), «Вяземы Парк», «Дубровицы клаб», «Живописный» (корп. 2.2), «Заречье Парк» (корп. 4), «Квартал героев» (корп. 610), «Квартал Ивакино» (корп. 5), «Мечта» (квартал Любовь корп. 11), «Никольский квартал Отрада» (корп. 9), «Новоград Монино» (корп. 11, 13, 14, 18, 19), «Одинцовские кварталы Эволюция» (корп. 2, 3), «1-й Химкинский» (корп. 2.2.), «1-й Шереметьевский» (корпус 5), «Поварово Молодежный 2», «Притяжение Сити», «Публицист» (корп. 7), «Смарт квартал Лесная Отрада» (корп. 5), «Ценности», «Яуза Парк» (корп. 13, 14).
- Стандарт-класс, квартиры: «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 27, 28, 32), «Горки Марусино» (корп. 7, 9), «Императорские Мытищи» (корп. 1), «Мечта» (квартал Дружба корп. 7), «Новые Островцы» (корп. 15), «Новый Катуар» (корп. 11, 12), «Пехра» (корп. 8.1), «Юго-Западный (Ступино)» (корп. 3).
- Бизнес-класс, квартиры: «G3 Михалевич», «Коллекция», «Сити Квартал Отрада».
- Стандарт-класс, апартаменты: Лофт-квартал «Октябрьский.

[24] https://www.estatet.ru/getfile.php?id=27995




***Рисунок 23 Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %***

Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %

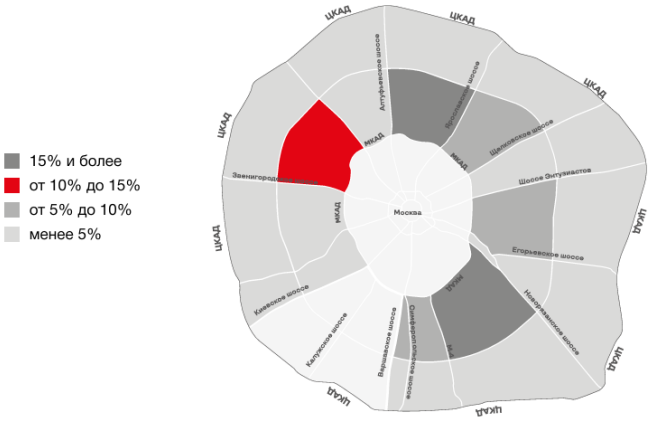



***Рисунок 24 Структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %[25]***

Даже в стандарт-классе средневзвешенная цена предложения превысила по итогам квартала рубеж в 200 тыс. руб./кв. м и достигла значения 203,3 тыс. руб./кв. м.

| Класс | Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м | Динамика за квартал, % | Динамика за год, % |
|---|---|---|---|
| стандарт | 203,3 | ⬆ 8,8% | ⬆ 16,2% |
| комфорт | 236,2 | ⬆ 8,6% | ⬆ 17,0% |
| бизнес | 267,3 | ⬇ -1,8% | ⬇ -1,2% |
| премиум | 299,8 | ⬆ 8,0% | - |

***Рисунок 25 Динамика стоимости продаж***

В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфорт-классе (83%). По сравнению с предыдущим кварталом его доля в спросе не изменилась, а в годовом выражении доля уменьшилась на 2%. Квартиры в проектах стандарт-класса составляют 16% в предложении и 13% в спросе. Квартиры бизнес-класса занимают 5% в предложении и 3% в спросе.

Предложение премиум-класса занимает небольшую нишу на рынке: не более 1% в предложении и не более 1% в спросе.

[25] https://www.estatet.ru/upload/iblock/0c3/0c3ca88c2b6be34d4d67cb7bda76ccb5.pdf

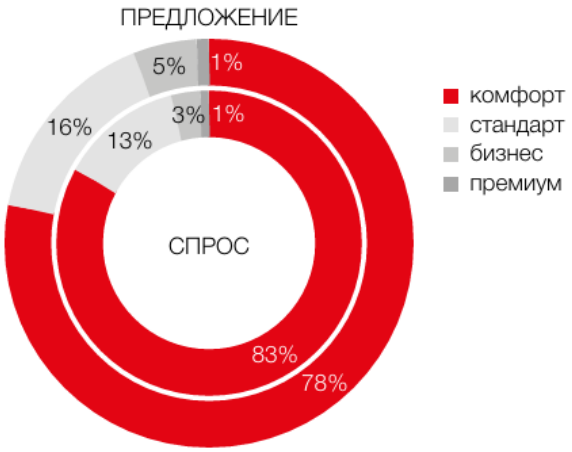



***Рисунок 26 Структура спроса и предложения***

В структуре спроса и предложения наиболее сбалансирована категория лотов в бюджете от 5 до 6 млн рублей (7% как в структуре спроса, так и в структуре предложения) и в более дорогом бюджете от 7 до 10 млн. рублей (14% в структуре спроса и 12% в структуре предложения). В более доступном диапазоне бюджетов (до 5 млн руб.) спрос превышает предложение (4% и 6% соответственно). Доля предложения лотов стоимостью более 10 млн руб., наоборот, превышает долю таких лотов в структуре спроса (8% и 31% соответственно).

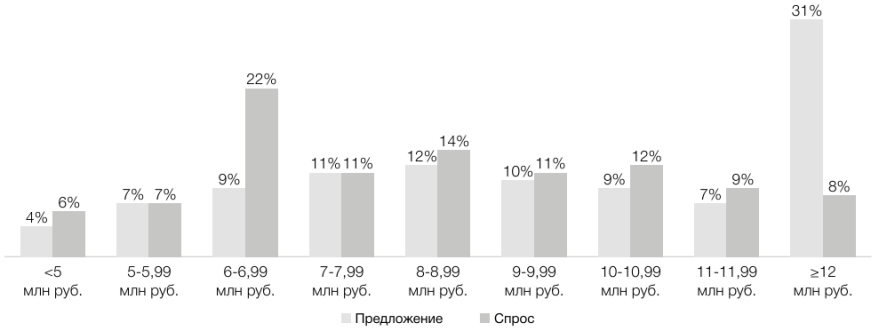



***Рисунок 27 Структура по бюджетам спроса и предложения жилья в Подмосковье***

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД увеличился за квартал на 1 млн рублей и составляет в 4 квартале 2025 года 10,9 млн рублей (+10,2% за квартал и +20,6% за год). Как и в предыдущем квартале, максимальным спросом пользовались квартиры стоимостью 6-7 млн рублей (22%), за квартал доля уменьшилась всего на 1 п.п. Доля лотов стоимостью до 6 млн рублей уменьшилась с 14% до 13% в отчетном периоде. В целом же основной спрос сосредоточен в диапазоне от 6 до 11 млн руб. (70%). По-прежнему существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-7 млн руб.): 9% в предложении и 22% в спросе, а также по лотам дороже 12 млн руб. (31% в предложении и 8% в спросе).

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в 4 квартале 2025 года увеличилась до 46,8 кв. м. (+1,9% за квартал и +3,0% за год). Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (35%), они же составляют максимальную долю в предложении (31%). В целом основной спрос (84%) приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м, при этом более половины спроса сконцентрировано на квартирах площадью от 20 до 40 кв. м.

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Сантерра» — 30,0 кв. м. Самая большая — у застройщика «СЗ Удача» — 250,5 кв. м.

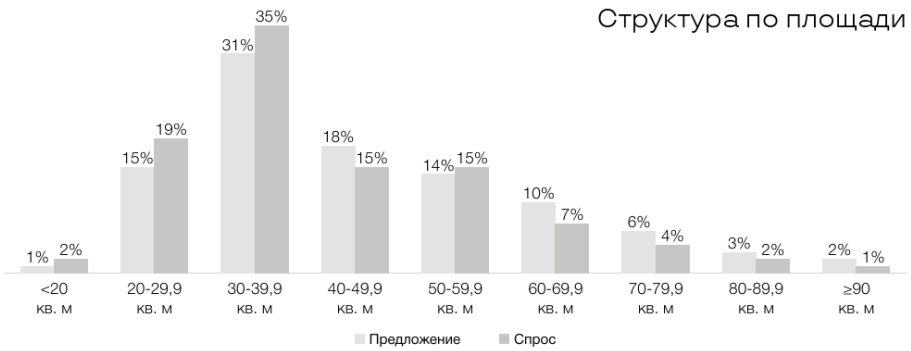



***Рисунок 28 Структура по площадям спроса и предложения жилья в Подмосковье***

По-прежнему в структуре спроса и предложения первое место занимают однокомнатные лоты (46% в спросе и 43% в предложении), на втором – двухкомнатные (25% в спросе и 27% в предложении), на третьем – студии (23% в спросе и 19% в предложении). Трехкомнатные квартиры по итогам квартала составляют 6% в спросе и 10% в предложении. Традиционно многокомнатные квартиры пользуются высоким спросом у семейных покупателей. Как правило, для таких покупателей это не первая покупка жилья, они хотят улучшить свои жилищные условия и тщательно подходят к выбору. Большие площади и функциональные планировки позволяют максимально комфортно планировать детские и родительские зоны, при необходимости размещать все необходимое для домашних питомцев.

Предложение и спрос на четырехкомнатные квартиры сильно ограничены (0,6% в предложении и 0,3% в спросе. По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса увеличилась доля однокомнатных квартир (с 42% до 46%).

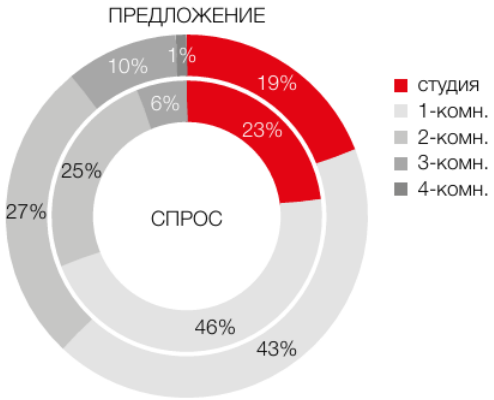



***Рисунок 29 Распределение спроса и предложения по комнатности жилья в Московской области***

Средняя этажность новостроек в крупных городах России неуклонно растет из года в год. Московская область – не является исключением. Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Московской области составляет:

- 12,6 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 18,1 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 17,9 этажа — из расчета на строящийся кв. м[26].

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 38,6% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Московской области составляет 25,9%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

[26] https://erzrf.ru/images/repfle/24966678001REPFLE.pdf




***Рисунок 30 Динамика изменения доли высотного строительства в Московской области***

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Московской области является 34-этажный дом с апартаментами в ЖК «Спутник», застройщик «ГК Самолет».

| № | Этажей | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 34 | *ГК Самолет* | дом с апартаментами | Спутник |
| 2 | 32 | *СЗ Тренд-Групп* | многоквартирный дом | ДЮНА |
| 3 | 30 | *ГК Садовое кольцо* | многоквартирный дом | Квартал Тетрис |
| | | *СЗ Профи-Элитстрой* | многоквартирный дом | Седьмое небо |
| 4 | 27 | *ГК Садовое кольцо* | многоквартирный дом | M_5 |
| | | *ГК ФСК* | многоквартирный дом | 1-й Южный |
| | | *Котельники* | многоквартирный дом | Новые Котельники |
| | | *СЗ Инвест Груп* | многоквартирный дом | Кит |
| 5 | 26 | *З-RED* | многоквартирный дом | Облака 2.0 |
| | | *DOGMA* | многоквартирный дом | EVO |
| | | *Вега* | многоквартирный дом | По ул. Садовая |
| | | *ГК Гранель* | многоквартирный дом | Пехра |
| | | *ГК ИНВЕСТ-СТРОЙ* | многоквартирный дом | Отрадный |
| | | *ГК ОСНОВА* | многоквартирный дом | Гоголь Парк |
| | | *ГК Самолет* | многоквартирный дом | Большое Путилково |
| | | *ГК Самолет* | многоквартирный дом | Долина Яузы |
| | | *ГК ФСК* | многоквартирный дом | Первый Лермонтовский |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Белая дача парк |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Кузьминский лес |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Томилинский бульвар |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Жулебино парк |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Одинцово-1 |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Восточное Бутово (Булатниковское с/п) |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Ярославский |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Ярославский квартал |
| | | *ПИК* | многоквартирный дом | Яуза парк |
| | | *ЮАССтрой* | многоквартирный дом | Кварта |

***Рисунок 31 ТОП- лидеров высотного строительства в Московской области***

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Московской области является многоквартирный дом в ЖК «Римский», застройщик «ГК ФСК».

| № | Площадь, м² | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **94 650** | ***ГК ФСК*** | многоквартирный дом | Римский |
| 2 | **73 675** | ***СЗ ЖК Яркий. Рига*** | многоквартирный дом | Яркий. Рига |
| 3 | **72 939** | ***ГК Самолет*** | многоквартирный дом | Квартал Строгино |
| 4 | **65 332** | ***ГК Гранель*** | многоквартирный дом | Пехра |
| 5 | **65 039** | ***ГК Гранель*** | многоквартирный дом | Ильинойс |

***Рисунок 32 ТОП-лидеров по большим домам***

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен.

| Материал стен | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ед. | % | ед. | % | м² | % |
| монолит-кирпич | 413 | 61,8% | 127 228 | 65,3% | 5 803 818 | 65,4% |
| панель | 78 | 11,7% | 42 073 | 21,6% | 1 829 177 | 20,6% |
| блочный | 54 | 8,1% | 12 047 | 6,2% | 556 944 | 6,3% |
| кирпич | 103 | 15,4% | 6 931 | 3,6% | 366 833 | 4,1% |
| монолит | 20 | 3,0% | 6 635 | 3,4% | 321 697 | 3,6% |
| Общий итог | 668 | 100% | 194 914 | 100% | 8 878 469 | 100% |

***Рисунок 33 Строящиеся дома в разрезе материалов стен***

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Московской области является монолит-кирпич. Из него возводится 65,4% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 68,8%.

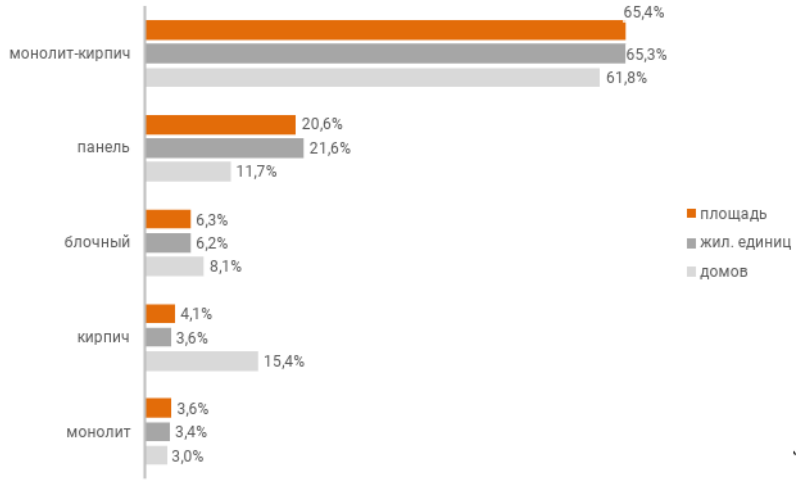



***Рисунок 34 Распределение жилых новостроек Московской области по материалам стен***

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 77,8% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Как упоминалось ранее, в 4 квартале 2025 года доля ипотечных сделок увеличилась с 72,6% до 77,6%.

Ипотека для рынка новостроек Московской области играет важную роль в поддержании спроса.

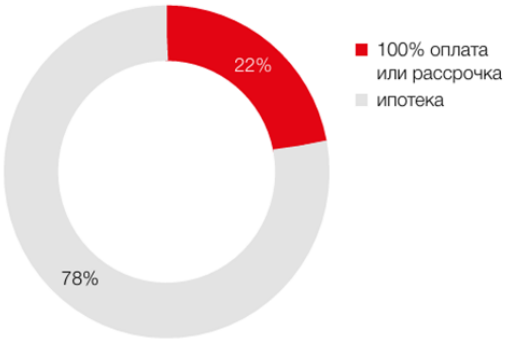



***Рисунок 35 Доля ипотеки для покупки жилья в Московской области***

По данным Банка России, за 1 месяц 2024 года объем ипотечных жилищных кредитов (далее – ИЖК), выданных жителям Московской области, составил 18,92 млрд рублей, что на 12,5% меньше уровня, достигнутого в 2023 году (21,62 млрд рублей), и на 33,9% меньше аналогичного значения 2022 году (28,64 млрд рублей)[27].

[27] https://erzrf.ru/images/repfle/24966678001REPFLE.pdf

В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2024 года жителям Московской области (126,38 млрд рублей), доля ИЖК составила 15,0%, что на 4,7 п.п. меньше соответствующего значения 2023 года (19,7%), и на 9,1 п.п. меньше уровня 2022 года (24,1%).

По официальной статистике Банка России в январе 2024 года средний размер ИЖК в Московской области составил 4,70 млн рублей, что на 13,4% меньше уровня, достигнутого в 2023 году (5,43 млн рублей), и на 8,0% меньше аналогичного значения 2022 года (5,11 млн рублей). Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Московской области в 2021 — 2024 годах, млн рублей, приведена на графике.

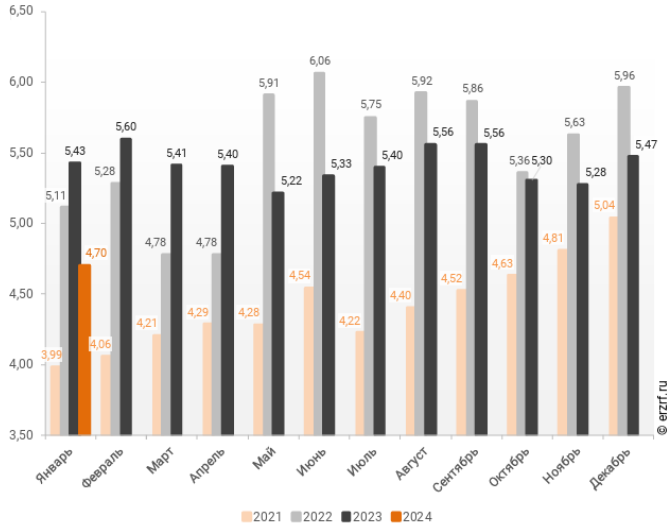



***Рисунок 36 Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Московской области в 2021 —2024 годах., млн рублей***

Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Московской области в январе 2024 года уменьшился на 9,0% по сравнению с январем 2023 года (6,37 млн рублей против 7,00 млн рублей годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 6,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 19,4% — с 4,74 млн рублей до 3,82 млн рублей.

В целом по всем видам ИЖК, выданных в январе 2024 года в Московской области, средневзвешенная ставка составила 8,68%. По сравнению с январем 2023 года ставка выросла на 0,79 п. п. (с 7,89% до 8,68%).

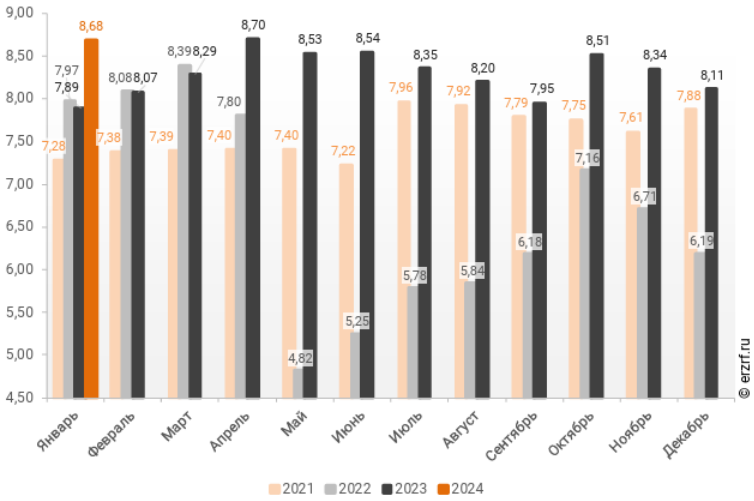



***Рисунок 37 Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Московской области, %***

По данным «Метриум», в 1 полугодии 2025 года на рынке новостроек Московской области наибольшая доля предложения зафиксирована в Ленинском округе (15%). Максимальный рост средневзвешенной цены был отмечен в Красногорском городском округе (246 тыс. рублей за кв. м, +12%), на что во многом повлияло вымывание акционных лотов в проекте Ильинские луга (29% предложения в округе в декабре 2024, в июне – 20% в округе) с переходом застройщика на более сдержанную ценовую политику.

Рейтинг самых доступных лотов Московской области по итогам 1 полугодия 2025 года составили:

– «Кашинцево» (Лосино-Петровский городской округ): квартира площадью 21,9 кв. м. за 2,8 млн рублей;

– «Восточный» (Звенигород): квартира площадью 20,3 кв. м. за 2,8 млн рублей;

– «Школьный» (Климовск): квартира площадью 20,3 кв. м. за 2,8 млн рублей[28].

В следующей таблице приведены средние цены предложения за 4 квартал 2025 года и тот же период 2024 года, а также их изменение в 49 городах Московской области (по остальным населенным пунктам соответствующие показатели не рассчитывались из-за недостатка данных)[29].

***Таблица 9 Изменение средних цен на квартиры населенных пунктах Московской области***

| Населенный пункт/Городской округ | 4 кв. 2024, руб./кв. м | 4 кв. 2025, руб./кв. м | Изменение | Расстояние до МКАД, км |
|---|---|---|---|---|
| Балашиха | 180 665 | 245 030 | 35,6% | 7 |
| Бронницы | 119 115 | 124 094 | 4,2% | 41 |
| Воскресенск | 92 317 | 96 179 | 4,2% | 79 |
| Дмитров | 164 618 | 177 396 | 7,8% | 50 |
| Дзержинский | 161 985 | 166 657 | 2,9% | 3 |
| Долгопрудный | 231 494 | 326 972 | 41,0% | 6 |
| Домодедово | 150 476 | 159 589 | 6,1% | 18 |
| Дубна | 171001 | 189 498 | 10,8% | 108 |
| Егорьевск | 85 044 | 86 967 | 2,3% | 91 |
| Жуковский | 151 156 | 156 576 | 3,6% | 24 |
| Зарайск | 81 120 | 86 002 | 6,0% | 130 |
| Звенигород | 125 773 | 134 654 | 7,1% | 47 |
| Ивантеевка | 145 980 | 155 815 | 6,7% | 14 |
| Истра | 229 028 | 229 028 | 0,0% | 35 |
| Кашира | 85 466 | 89 489 | 4,7% | 100 |
| Клин | 110 855 | 111 904 | 0,9% | 72 |
| Коломна | 167 140 | 169 060 | 1,1% | 95 |
| Королев | 203 267 | 215 386 | 6,0% | 10 |
| Котельники | 216 656 | 259 595 | 19,8% | 2 |
| Красноармейск | 111 572 | 124 774 | 11,8% | 57 |
| Красногорск | 240 567 | 298 910 | 24,3% | 5 |
| Лобня | 156 502 | 163 057 | 4,2% | 17 |
| Лосино-Петровский | 117 093 | 122 249 | 4,4% | 30 |
| Луховицы | 8 697 | 94 058 | 6,0% | 112 |
| Лыткарино | 140 879 | 148 465 | 5,4% | 12 |
| Люберцы | 238 168 | 282 153 | 18,5% | 5 |
| Мытищи | 224 154 | 259 467 | 15,8% | 6 |
| Наро-Фоминск | 205 434 | 225 901 | 10,0% | 55 |
| Одинцово | 226 439 | 262 351 | 15,9% | 10 |
| Орехово-Зуево | 120 391 | 137 113 | 13,9% | 81 |
| Павловский Посад | 101 984 | 109 783 | 7,6% | 63 |
| Подольск | 157 880 | 160 457 | 1,6% | 17 |
| Протвино | 107 741 | 112 281 | 4,2% | 102 |
| Пушкино | 179 889 | 223 051 | 24,0% | 21 |
| Пущино | 101 309 | 102 855 | 1,5% | 94 |
| Раменское | 138 398 | 146 981 | 6,2% | 33 |

[28] https://stroygaz.ru/publication/dwelling/itogi-i-polugodiya-2025-goda-na-pervichnom-rynke-novostroek-moskovskoy-oblasti/
[29] https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kvartir/#form1/

| Населенный пункт/Городской округ | 4 кв. 2024, руб./кв. м | 4 кв. 2025, руб./кв. м | Изменение | Расстояние до МКАД, км |
|---|---|---|---|---|
| Реутов | 247 012 | 296 177 | 19,9% | 1 |
| Сергиев Посад | 105 852 | 149 241 | 41,0% | 57 |
| Серпухов | 121 993 | 122 993 | 0,8% | 84 |
| Солнечногорск | 197 471 | 205 861 | 4,2% | 51 |
| Ступино | 111 161 | 112 343 | 1,1% | 88 |
| Талдом | 85 813 | 87 245 | 1,7% | 110 |
| Химки | 230 678 | 288 751 | 25,2% | 2 |
| Черноголовка | 145 355 | 161 927 | 11,4% | 56 |
| Чехов | 116 565 | 117 695 | 1,0% | 52 |
| Шатура | 71 506 | 74 389 | 4,0% | 125 |
| Щелково | 132 243 | 139 526 | 5,5% | 21 |
| Электрогорск | 89 508 | 91 638 | 2,4% | 54 |
| Электросталь | 117 853 | 118 299 | 0,4% | 43 |

Как видно из данных таблицы стоимости в 2025 году в большинстве городов Московской области незначительно отличались от стоимостей 2024 года. Наибольший рост цен произошел в Долгопрудном и Сергиевом Посаде. Рост составил 41,5%.

Самые дорогие квартиры из рассматриваемых городов выставлялись на продажу в Долгопрудном (326,9 тыс. руб./кв. м в 4 квартале 2025 года), Красногорске (298,9 тыс. руб./кв. м), Реутове (296,18 тыс. руб./кв. м), Химках (288,75 тыс. руб./кв. м), Люберцах (282,15 тыс. руб./кв. м). Самая доступная цена предложения – в Шатуре (74,39 тыс. руб./кв. м).

***Рынок земельных участков под размещение объектов многоэтажной жилой застройки***

Доступные источники информации о ценах на рынке земельных участков под размещение объектов многоэтажной жилой застройки Московской области ограничены. Актуальных предложений о продаже не найдено.

Специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки» было собрано и проанализировано 58 сделок, зарегистрированных в Росреестре на земельные участки в отдельных округах Московской области. Сделки были совершены в следующих ценовых диапазонах:

5 583 - 5 701 руб./кв. м (Богородский городской округ), 3 860 – 4 604 руб./кв. м (городской округ Домодедово), 1 944 – 4 153 руб./кв. м (городской округ Кашира), 4 531 руб./кв. м (г. Коломна), 9 935 руб./кв. м (г. Котельники), 10 792 – 19 675 руб./кв. м (городской округ Красногорск), 10 100 руб./кв. м (г. Люберцы), 6 415 – 9 243 руб./кв. м (г. Мытищи), 6 596 – 15 934 руб./кв. м (Ленинский городской округ), 4 234 – 11 110 руб./кв. м (муниципальный округ Истра), 2 778 руб./кв. м (г. Луховицы), 2 170 руб./кв. м (г. Серебряные пруды), 10 482 – 14 839 руб./кв. м (Одинцовский городской округ), 4 363 руб./кв. м (Раменский муниципальный округ).

Земельные участки существенно дифференцированы по направлению от МКАД, площади и расстоянию от МКАД. Очевидно, что такого количества аналогов недостаточно для определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для многоэтажного жилищного строительства. В связи с этим, для расчета кадастровой стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка квартир в многоэтажных домах по населенным пунктам Московской области. Процесс сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)».

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м общей площади квартир, продаваемых на вторичном рынке. На первичном рынке квартиры, в основном, предлагаются путем долевого участия в строительстве. Стоимость 1 кв. м будущей квартиры подвержена влиянию таких факторов, которые не оказывают влияние на вторичном рынке жилья (степень строительной готовности, срок сдачи объекта в эксплуатацию, качество строительства, репутация организации-застройщика и пр.). При этом стоимость квадратного метра квартиры в долевом строительстве может быть ниже, чем уровень цен на аналогичные квартиры на вторичном рынке. Поэтому делается предположение, что типичный покупатель жилых квартир ориентируется, прежде всего, на цены вторичного рынка недвижимости.

Для расчета стоимости 1 кв. м земельного участка под многоэтажной жилой застройкой использовалась информация о рыночной стоимости квартир в домах различной этажности, продаваемых на вторичном рынке и среднее значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Порядок определения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости приведен в пп. 3.1.3.2.6. В соответствии с приведенным порядком была сформирована выборка цен предложений и площадей земельных участков, предназначенных для жилой застройки. Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в пп. 3.1.3.2 и 3.4. Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 78 757, сформированных описанных выше образом земельных участков. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений земельных участков, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 10 Рыночные цены земельных участков под жилую застройку***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 13821,95 | 3753,41 | 23004,08 | 7593 |
| Городской округ Богородский | 7387,27 | 2361,68 | 15275,90 | 2090 |
| Городской округ Бронницы | 6157,38 | 3161,55 | 10485,57 | 171 |
| Городской округ Власиха (ЗАТО) | 13121,52 | 8883,23 | 19739,10 | 10 |
| Волоколамский муниципальный округ | 3780,46 | 1559,57 | 6404,81 | 216 |
| Городской округ Воскресенск | 5269,98 | 2013,67 | 10572,42 | 399 |
| Дмитровский муниципальный округ | 7610,56 | 2110,68 | 14513,74 | 2015 |
| Городской округ Долгопрудный | 18132,15 | 8528,50 | 30570,70 | 1184 |
| Городской округ Домодедово | 12748,05 | 3810,95 | 24239,26 | 1850 |
| Городской округ Дубна | 9201,35 | 4296,35 | 14766,53 | 473 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 4466,17 | 1438,46 | 7832,45 | 848 |
| Городской округ Жуковский | 11395,05 | 5580,97 | 20366,83 | 1025 |
| Муниципальный округ Зарайск | 3684,41 | 1337,8 | 5699,12 | 246 |
| Муниципальный округ Истра | 6942,60 | 3178,33 | 13979,86 | 396 |
| Городской округ Кашира | 4010,02 | 1566,15 | 8303,39 | 423 |
| Городской округ Клин | 5900,89 | 1709,88 | 10870,99 | 460 |
| Городской округ Коломна | 6689,81 | 1525,00 | 11973,29 | 1485 |
| Городской округ Королев | 11472,32 | 5255,54 | 18379,56 | 1949 |
| Городской округ Котельники | 18390,26 | 7850,42 | 32624,45 | 1605 |
| Городской округ Красногорск | 16108,43 | 5595,70 | 32813,54 | 5143 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 12525,32 | 6762,93 | 20574,87 | 246 |
| Городской округ Ленинский | 15927,97 | 3641,79 | 27116,55 | 7989 |
| Городской округ Лобня | 13463,93 | 5789,61 | 20947,87 | 840 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 9779,42 | 3352,38 | 15600,28 | 862 |
| Муниципальный округ Лотошино | 2208,42 | 1263,90 | 3458,38 | 22 |
| Муниципальный округ Луховицы | 4198,09 | 1481,02 | 7252,36 | 347 |
| Городской округ Лыткарино | 11709,75 | 4886,45 | 19917,12 | 676 |
| Городской округ Люберцы | 14832,52 | 3770,95 | 32817,2 | 5569 |
| Муниципальный округ Можайский | 4703,85 | 1450,18 | 9379,43 | 274 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 4853,47 | 2852,12 | 6810,20 | 13 |
| Городской округ Мытищи | 13982,69 | 4792,33 | 26929,50 | 4476 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 8437,80 | 1616,74 | 20135,01 | 1563 |
| Городской округ Одинцовский | 16022,46 | 2903,98 | 37572,81 | 3682 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 5139,49 | 1554,93 | 9510,15 | 1379 |
| Городской округ Павловский Посад | 5692,99 | 2329,24 | 9637,03 | 218 |
| Городской округ Подольск | 11187,92 | 3935,96 | 2294,00 | 2822 |
| Городской округ Пушкинский | 9668,05 | 3637,48 | 18651,28 | 440 |
| Муниципальный округ Раменский | 10367,61 | 3680,03 | 18841,59 | 678 |
| Городской округ Реутов | 17217,06 | 7920,61 | 30318,84 | 1367 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Муниципальный округ Рузский | 5601,96 | 2110,40 | 10917,22 | 348 |
| Городской округ Сергиев Посадский | 5780,74 | 1570,35 | 10937,75 | 1130 |
| Муниципальный округ Серебряные пруды | 3002,40 | 1306,56 | 5913,28 | 114 |
| Городской округ Серпухов | 5888,93 | 1678,29 | 12058,48 | 1763 |
| Городской округ Солнечногорск | 745,38 | 3064,88 | 19598,89 | 1482 |
| Городской округ Ступино | 6688,53 | 2001,16 | 12197,72 | 1093 |
| Городской округ Талдомский | 3962,74 | 1272,23 | 7039,39 | 308 |
| Городской округ Фрязино | 9647,35 | 4982,38 | 16271,42 | 660 |
| Городской округ Химки | 17894,03 | 4894,39 | 35859,02 | 4461 |
| Городской округ Черноголовка | 9104,70 | 4265,03 | 14731,95 | 160 |
| Муниципальный округ Чехов | 8835,73 | 2633,20 | 14356,94 | 525 |
| Муниципальный округ Шатура | 4339,16 | 1181,47 | 9277,52 | 609 |
| Муниципальный округ Шаховская | 4170,34 | 1606,77 | 6839,68 | 100 |
| Городской округ Щелково | 9473,98 | 2525,84 | 17154,49 | 1476 |
| Городской округ Электросталь | 7996,51 | 2618,71 | 15102,67 | 1484 |

На стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основные ценообразующие факторы характеризуются местоположением, окружением, социально-экономического развитием и инфраструктурой. Сочетание указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов.

В одну группу (сегмент) входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки для многоэтажного строительства. Таким образом, факторы «Категория земель» и «Вид использования» являются общими для всех объектов оценки и объектов-аналогов внутри рассматриваемой совокупности объектов недвижимости и не оказывают влияние на их стоимость. По этой причине указанные факторы не включаются в дальнейшем в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения многоэтажной жилой застройки.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

где:
k — коэффициент протяженности;
P — периметр земельного участка;
S — площадь участка.

Поскольку для расчета стоимости 1 кв. м земельного участка под многоэтажной жилой застройкой использовалась информация о рыночной стоимости квартир в домах различной этажности, продаваемых на вторичном рынке и среднее значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, данный коэффициент не может применяться при определении кадастровой стоимости земельных участков рассматриваемого сегмента.

В соответствии с п.11 Методических указаний «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации). Следует отметить, что указание на перечисленные ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков для жилой застройки. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как было отмечено выше, выборка объектов-аналогов была сформирована на основе цен сделок квартир в домах средне- и многоэтажной застройки и незастроенных земельных участков. Учитывая, что строительство жилых домов осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом правил, применяемых при разработке градостроительной и проектной документации, приведенные характеристики застройки земельных участков являются единообразными (типичными) и соответствуют установленным градостроительным нормам. Тоже самое касается объектов оценки, являющихся застроенными земельными участками. В свою очередь предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться также с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для жилой застройки.

В связи с тем что для расчета стоимости 1 кв. м земельного участка под многоэтажной жилой застройкой использовалась информация о рыночной стоимости квартир в домах различной этажности, продаваемых на вторичном рынке и среднее значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, фактор площади не рассматривался в качестве ценообразующего фактора для земельных участков, предназначенных для жилой застройки.

Далее рассматриваются дополнительные факторы, которые могут оказывать влияние на стоимость земельных участков для жилой застройки.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

Социальная и инженерная инфраструктура возрастает с численностью населения. Соответственно территории с более высокой численностью населения более привлекательны для организации различных видов бизнеса (торговля, производство, услуги и т.д.) и для проживания (наличие возможности занятости, зависит от численности населения). Таким образом, территории с большой численностью обладают и большими возможностями. В связи с этим, целесообразно в составе ценообразующих факторов для населенных пунктов учитывать фактор, отражающий численность населения в населенном пункте.

Чем более развит округ, тем выше там уровень жизни и, как следствие, уровень заработной платы. Однако есть ряд отличительных моментов, позволяющих рассматривать его влияние в отдельности. Уровень зарплаты зависит не только от развития и престижности округа области, но и от наличия мест работы в конкретном городе. Например, в городах с градообразующими предприятиями, финансово устойчивыми, уровень жизни достаточно высок и может быть выше, чем в среднем по области, при этом с точки зрения проживания в таком городе он будет находиться в нижних строчках таблицы привлекательности. В связи с указанным, этот экономический фактор включен в состав ценообразующих факторов.

Стоимость объектов недвижимости дифференцируется в зависимости от уровня транспортной доступности населенных пунктов. Наличие разветвленной транспортной сети для различных видов транспорта и дорог с твердым покрытием способствует повышению социально-экономической привлекательности территории. В связи с этим данные параметры включены в перечень ключевых ценообразующих факторов.

Также в сельских населенных пунктах стоимость жилой недвижимости в существенной степени определяется уровнем обеспеченности региона инженерной и социальной инфраструктурой. Поэтому при оценке земельных участков, расположенных в сельских населенных пунктах, необходимо учитывать факторы, которые обычно присутствуют в городских населенных пунктах (магазин, объекты образования, здравоохранения, наличие вблизи остановок общественного транспорта и т.п).

Поскольку расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в целом по субъекту, необходимо учитывать характеристики локального местоположения объектов недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального образования и центра субъекта. Также, важность данного фактора подтверждается текстами объявлений. Таким образом, в целях учета местоположения объектов недвижимости в состав факторов для городских и сельских населенных пунктов могут быть включены ценообразующие факторы, характеризующие направление от города Москвы, удаленность от ключевых дорог, центра муниципального образования.

С точки зрения расположения муниципального образования в границах Московской области с учетом радиально-кольцевой структуры автомобильных дорог региона распространенным подходом при классификации земельных участков является их распределение между основными кольцевыми автодорогами — от МКАД до Московского малого кольца (автодорога А-107), между Московским малым и Московским большим кольцом (автодорога А-108), между Московским большим кольцом и границами области.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения.

При анализе непосредственного окружения объектов недвижимости в крупных населенных пунктах важно расположение объекта недвижимости относительно внутренних центров влияния (центр города, исторический, деловой, административный центр, водные объекты, рекреационная зона и т.п.). Данное обстоятельство подтверждается тем, что при продаже объектов недвижимости в тексте объявления указывается дополнительная (важная для покупателей) информация о местоположении объектов недвижимости внутри населенного пункта. В связи с этим в состав ценообразующих факторов включены соответствующие факторы.

Также, на территории какого-либо отдельного крупного населенного пункта на стоимость объектов недвижимости может влиять некоторый объект. При этом влияние его может быть направлено как на повышение, так и на понижение стоимости (например, парки, престижные улицы, памятники истории и архитектуры или мусорные свалки, тюрьмы, психиатрические больницы, атомные электростанции и т.д.). Кроме того, на стоимость объектов недвижимости может оказывать влияние локальная доступность объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Для учета данной ситуации в состав ценообразующих факторов для крупных населенных пунктов включены факторы, отражающие удаленность от подобных объектов влияния.

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют как непосредственное окружение объектов недвижимости и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, так и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе проведения моделирования некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

#### 3.1.2.2.2. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка

В данном разделе рассматривается рынок объектов малоэтажной жилой застройки и частных домов.

По итогам 2025 года ввод жилья в Российской Федерации незначительно вырос — на 0,4% в годовом выражении, до 108,1 млн кв. м, следует из данных Росстата. Скромная, но все же положительная годовая динамика обусловлена темпами ввода объектов индивидуального жилищного строительства, на который пришлось 59% объема сданного в эксплуатацию жилья. Сдача в эксплуатацию частных домов прибавила 2%.

Отличием земельного рынка Московской области от подавляющего большинства других регионов является его многообразие. Основную часть рынка занимают земельные участки под индивидуальную жилую застройку, малоэтажную застройку и дачное строительство. К продаже в Московской области зачастую предлагаются как отдельные участки, так и земельные массивы, приобретаемые с инвестиционными целями.

Наряду с классическими, легкими дачными постройками или домами в «стародачных» поселках в настоящее время все большее развитие получают новые форматы. И именно на эти форматы идет постепенная переориентация покупательского спроса.

В 2025 году рост российской экономики замедлился. ВВП увеличился на 1%, его рост сдерживали геополитическая неопределенность и дорогие деньги — ключевая ставка опустилась до 16% лишь к концу года. Положительную динамику в этих условиях формировали только отрасли, связанные с обслуживанием ВПК, где рост, по данным Росстата, достигал 28%. В то же время, ключевые для рынка индивидуального жилищного строительства гражданские отрасли — производство стройматериалов и гражданское машиностроение — демонстрировали спад.

Несмотря на рост реальных доходов населения на 4,7%, основная масса сбережений сконцентрировалась на счетах узкого круга лиц: по данным Агентства страхования вкладов, на 1 октября 2025 года на счетах физических лиц находилось 60,7 трлн рублей, при этом 48,8% этой суммы принадлежали всего 1% граждан.

Это означает, что потенциал для самофинансирования строительства дома есть лишь у очень небольшой части населения, а для большинства доступными инструментами остаются льготная (прежде всего семейная) ипотека или доходы, полученные от продажи другой недвижимости[30].

Дополнительные ограничения для роста индивидуального жилищного строительства — дефицит квалифицированных работников и рекордно низкая безработица в 2,2%, из-за которой свободных кадров на рынке почти не осталось.

Таким образом, макроэкономический фон поставил рынок индивидуального жилищного строительства в жесткие, но преодолимые рамки. Успех участников строительного рынка зависел от адаптации к жесткой денежно-кредитной политике Центробанка и структурному дефициту, а также от эффективного использования мер государственной поддержки.

[30] https://dom.tn.ru/blog/rynok-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026/

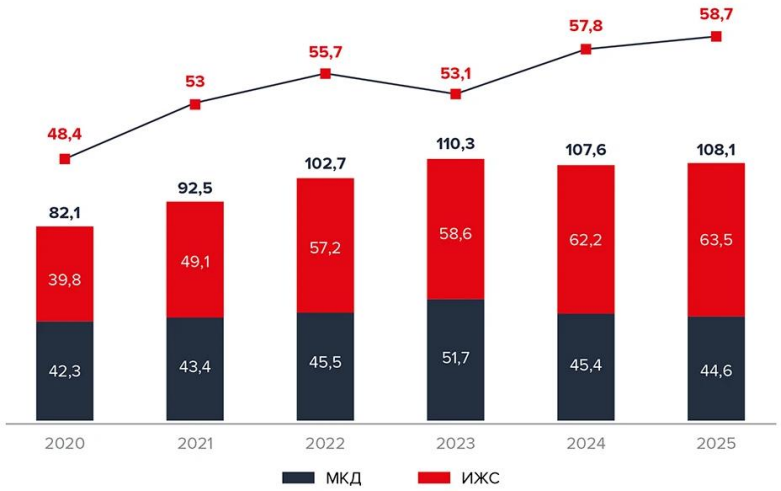



***Рисунок 38 Объем ввода жилья, млн кв. м и доля ИЖС в РФ, %***

Московская область обеспечила около 15% ввода объектов индивидуального жилищного строительства в России, а всего на долю десяти регионов-лидеров пришлось свыше 45%.

Лидером по росту ввода стала Республика Алтай, а самую высокую динамику роста ввода жилья в 2025 году показали преимущественно северные регионы: Вологодская, Архангельская, Мурманская область. Правда, впечатляющие цифры прироста в данном случае легко объяснить эффектом низкой базы.

| Регионы-лидеры по вводу жилья | Объем ввода/тыс. м2 | Регионы-лидеры по росту ввода жилья к 2024 | % роста к 2024 |
|---|---|---|---|
| Московская обл | 9 635 | Республика Алтай | +74% |
| Краснодарский край | 3 670 | Мурманская обл. | +62% |
| Ленинградская обл. | 3 100 | Республика Хакасия | +44% |
| Татарстан | 2 401 | Вологодская обл. | +38% |
| Башкортостан | 1 980 | Архангельская обл. | +33% |
| Чечня | 1 930 | Иркутская обл. | +32% |
| Тюменская обл. | 1 742 | Ингушетия | +32% |
| Свердловская обл. | 1 600 | Волгоградская обл. | +30% |
| Иркутская обл. | 1 589 | Рязанская обл. | +28% |
| Ростовская обл. | 1 551 | Челябинская обл. | +26% |

***Рисунок 39 Регионы-лидеры по вводу жилья ИЖС в 2025 году и росту к 2024 году***

К началу 2025 года почти 11 млн россиян владели участками под индивидуальное жилищное строительство, причем за 2024 год их число выросло на 200 тыс. человек. Это показало, что сотни тысяч семей сделали шаг к строительству и создали значительный потенциал для рынка.

Интерес населения к земле подтвердился в 2025 году: каждый третий ипотечный кредит Сбера был выдан на покупку участка. Особенно ярко тренд проявился в Московской области, где на покупку земли пришлось 44% всех ипотечных сделок.

В ведущих регионах появились признаки насыщения. Наиболее показателен пример Московской области, где объем нереализованного предложения (экспозиция) за год вырос на 39%, достигнув 61,8 тыс. лотов.

Спрос на участки этой весной 2025 года оказался ниже, чем в прошлом году[31]. По оценке риелторской компании «Этажи», спрос на земельные участки под индивидуальное строительство сократился на 27% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные причины — низкая доступность рыночной ипотеки, выросшая стоимость самих участков и сложная трансформация рынка индивидуального жилищного строительства, связанная с переходом на эскроу-счета.

Покупатели стали выбирать участки большей площади. Средняя площадь приобретаемых земельных участков выросла до 9,9 сотки, в прошлом году она была на уровне 9,3 сотки. В Московском регионе в топе по спросу весной 2025 года:

Домодедовский район — 21,5%;
Одинцовский район — 8,3%;
Раменский район — 7,8%;
Истринский район — 7,7%;
Ступинский район — 6,9%;
Наро-Фоминский район — 6,6%;
Дмитровский район — 4,5%;
Солнечногорский район — 3,8%;
Ногинский район — 3,1%;
Чеховский район — 2,8%.

К концу 2024 года число участков в продаже на загородном рынке Московской области снизилось, а стоимость осталась неизменной, говорят эксперты. По данным аналитического центра компании «Инком-Недвижимость», покупателям предлагаются 26,85 тыс. участков — с начала года число объектов сократилось на 32%, за год — на 32,2%. Снижение числа объектов в экспозиции объясняется вымыванием наиболее бюджетных вариантов в условиях того, что предложение не прибавляется новыми объектами.

Средняя стоимость земельных участков сейчас находится на уровне прошлого года - 3,4–3,6 млн рублей. Стоит отметить, что конкуренция за покупателей подталкивает собственников к более активному торгу, но это не стало поводом для какого-то массового снижения цен предложения. Для многих земельные участки ассоциируются с хорошим защитным активом и поэтому снижать на них цену собственники решаются лишь при необходимости срочной продажи.

| Городской округ | Средняя стоимость УБП в январе 2024 года, ₽ | Средняя стоимость УБП в первой половине декабря 2024 года, ₽ | Динамика с начала года |
|---|---|---|---|
| Наро-Фоминский | 1 500 000 | 2 500 000 | +66,6% |
| Талдомский | 560 000 | 900 000 | +60,7% |
| Орехово-Зуевский | 600 000 | 900 000 | +50% |
| Серебряные Пруды | 500 000 | 700 000 | +40% |
| Павлово-Посадский | 900 000 | 1 200 000 | +33,3% |
| Клин | 700 000 | 900 000 | +28,5% |
| Богородский | 1 900 000 | 2 400 000 | +26,3% |
| Воскресенск | 800 000 | 1 000 000 | +25% |
| Коломна | 800 000 | 1 000 000 | +25% |
| Сергиево-Посадский | 900 000 | 1 100 000 | +22,2% |

***Рисунок 40 Подмосковные направления с наибольшим ростом стоимости участков без подряда (УБП) в 2024 году***

В 2024 году загородные дома комфорт- и бизнес-класса подорожали, и покупатели, рассчитывавшие на вчерашние ценники, оказались в затруднительном положении. В 2025 года рост стоимости загородной недвижимости сохранился.

[31] https://realty.rbc.ru/news/680987919a7947dd52834102?ysclid=mr9c2emhf168619339

Средняя стоимость дачи в Подмосковье в феврале 2025 года составляла 10,63 млн. рублей[32].

| Месяц | Год | Средняя стоимость дачи, млн ₽ | Динамика к предыдущему месяцу |
|---|---|---|---|
| Февраль | 2024 | 9,48 | +2,8% |
| Март | 2024 | 9,53 | +0,5% |
| Апрель | 2024 | 9,61 | +0,9% |
| Май | 2024 | 9,12 | −5,1% |
| Июнь | 2024 | 8,95 | −1,9% |
| Июль | 2024 | 9,34 | +4,3% |
| Август | 2024 | 9,39 | +0,6% |
| Сентябрь | 2024 | 9,61 | +2,3% |
| Октябрь | 2024 | 9,79 | +1,9% |
| Ноябрь | 2024 | 10,14 | +3,6% |
| Декабрь | 2024 | 10,62 | +4,8% |
| Январь | 2025 | 10,88 | +2,5% |
| Февраль | 2025 | 10,63 | −2,3% |

***Рисунок 41 Динамика средней стоимости дачи в Подмосковье за год***

Одной из ключевых тенденций на рынке индивидуального жилищного строительства является рост интереса к экологически чистым и удаленным от городского шума территориям. Покупка дачи рассматривается не только как способ отдыха, но и как возможность создать комфортное место для постоянного проживания.

Популярность дач увеличивается благодаря улучшению инфраструктуры в пригородных районах. Развитие транспортной доступности и коммуникаций делает загородное жилье более привлекательным для потенциальных покупателей, стремящихся к балансу между комфортом и природой.

Другой важной тенденцией в структуре спроса на частное жилье является все большая заинтересованность в строительстве здесь и сейчас, а не просто покупке участков с прицелом на будущее.

В среднем и дешевом сегменте стоимость загородного жилья в 2025 году практически не изменилась. Наиболее сильная положительная динамика зафиксирована в категории коттеджей, жилья комфорт и бизнес-класса.

За год сильнее подорожали те первичные загородные объекты, что находятся в самом ближайшем Подмосковье — до 20 км от МКАД, выяснили аналитики. К маю 2025 года цены на них выросли на 39%, до средних 51,1 млн рублей за объект[33].

Существенный рост цен на загородное жилье вблизи Москвы аналитики связывают с несколькими факторами. Один из них — небольшой выбор. Из 60,5 тыс. первичных предложений, которые на май 2025 года имеются на загородном рынке Подмосковья, лишь 3% приходятся на зону до 20 км от МКАД. При этом из-за высоких цен в первую очередь реализуются более дешевые объекты, что тянет вверх среднюю стоимость оставшихся в продаже.

В более удаленных от Москвы локациях цены снизились:

- на 30%, до средних 9,2 млн рублей, первичная загородная недвижимость подешевела в зоне 21–40 км от МКАД;
- на 14%, до 3,9 млн рублей - на удаленности 41–60 км от МКАД;
- на 2%, до 4 млн рублей - на территориях свыше 61 км от МКАД.

На удаленных от столицы территориях экспозиция пополняется активнее, но сохраняется дефицит качественной первички — у покупателей востребованы интересные варианты участков и

[32] https://realty.rbc.ru/news/67c8daaf9a794742826d2bc9?from=copy

[33] https://realty.rbc.ru/news/6836de6a9a79470d5a0d8ee1?from=copy

домов, которые могут быть дороже. Уход из рекламы более дорогостоящих лотов автоматически снижает средний уровень цен на этих территориях.

Стоимость первичного загородного жилья традиционно зависит не только от удаленности от МКАД, но и от конкретных подмосковных направлений. На май 2025 года, до данным аналитиков, средние цены предложения находятся в диапазонах:

- 1,8–3,2 млн рублей - вдоль Егорьевского, Каширского, Новорязанского, Горьковского и Симферопольского шоссе. Это самые бюджетные варианты среди представленных в Московской области;
- 3,7–6,5 млн рублей - на Минском, Ленинградском, Щелковском, Дмитровском и Носовихинском шоссе;
- 7,0–11,3 млн рублей - на Волоколамском, Домодедовском, Ярославском, Киевском и Пятницком шоссе;
- от 14,3 млн рублей и выше - вдоль Калужского, Новорижского, Варшавского, Алтуфьевского и Рублево-Успенского шоссе. Здесь сосредоточены самые дорогие лоты.

В тройку районов с наибольшей долей бюджетного предложения входят Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево, по данным компании «Этажи»[34]. В районе Шатуры стоимость за дом из бруса площадью 50 кв. м с электрическим отоплением и автономным водоснабжением стартует от 1,75 млн рублей, средняя цена квадратного метра в этой локации — 82 тыс. рублей. В Егорьевске минимальная цена — 1,85 млн рублей за каркасный дом площадью 110 «квадратов», а средняя стоимость 1 кв. м в этой локации — порядка 50 тыс. рублей. В Орехово-Зуево цены на дома начинаются от 1,65 млн рублей за дом из газоблоков площадью 74 «квадрата». Средняя цена квадратного метра в этой локации около 65 тыс. рублей. Однако, подобные объекты морально устарели и, как правило, требуют дополнительных вложений и серьезного ремонта.

| Шоссе | Средняя стоимость, млн руб. | Объем предложения объектов |
|---|---|---|
| Егорьевское | 1,8 | 5% |
| Каширское | 2,7 | 19% |
| Новорязанское | 2,8 | 8% |
| Горьковское | 3,2 | 2% |
| Симферопольское | 3,2 | 8% |
| Минское | 3,7 | 6% |
| Ленинградское | 4,2 | 6% |
| Щелковское | 4,6 | 7% |
| Дмитровское | 4,7 | 11% |
| Носовихинское | 6,5 | 1% |
| Волоколамское | 7,0 | 7% |
| Домодедовское | 8,3 | 0% |
| Ярославское | 8,4 | 3% |
| Киевское | 10,7 | 4% |
| Пятницкое | 11,3 | 1% |
| Калужское | 14,3 | 1% |
| Новорижское | 18,6 | 9% |
| Варшавское | 26,9 | 1% |
| Алтуфьевское | 108,2 | 0% |
| Рублево-Успенское | 579,2 | 0% |

***Рисунок 42 Средняя стоимость и объем предложения загородного жилья на первичном рынке Московской области в мае 2025 года***

Наибольшим спросом в сегменте элитной загородной недвижимости Подмосковья этой весной пользуются коттеджи стоимостью 8-15 млн долларов[35].

[34] https://realty.rbc.ru/news/68ff85119a794787aa15fd01
[35] https://intermark.ru/stati-obzory-nedvizhimosti/buy/ehksperty-rasskazali-o-samykh-dorogikh-kottedzhakh-na-prodazhu-v-podmoskove

Сотня самых дорогих загородных домов, выставленных на продажу в Подмосковье, составила 2,91 млрд долларов (187 млрд рублей)[36]. Сумма за год увеличилась на 9%.

Большая часть домов из этого списка – 62% - находится на Рублево-Успенском шоссе, на втором месте - Новорижское шоссе, где расположилось 22% элитной недвижимости. Остальные объекты - на Минском и Сколковском шоссе. На Рублево-Успенском шоссе в самых известных и престижных локациях: Барвиха, Николино и Жуковка. При этом самый широкий выбор домов указанной ценовой категории представлен в поселке «Барвиха 21» на Рублевке (25 предложений первичного и вторичного рынков).

По Новорижскому шоссе, где также экспонируются элитные резиденции от 8 до 15 млн долларов, 8% предложений приходится на Ильинское, Сколковское и Минское шоссе.

Самый дешевый дом из ТОП-100 стоит 9 млн долларов – это около 580 млн рублей. Средняя площадь дома в представленной сотне составляет 1,94 тыс. квадратных метров. Средний размер участка - 125 соток.

Суммарная цена всех элитных домов, выставленных на продажу в Московской области, составила 547 млрд рублей.

В общей сложности аналитики насчитали в составе предложения загородного рынка запада Подмосковья около 240 коттеджей в указанном ценовом диапазоне. Около половины из них располагается на удалении менее 10 км от МКАД, 22% - от 20 до 25 км. Остальные сосредоточены в средней зоне — на удалении 10-20 км от Москвы.

Средняя площадь выставленных на продажу элитных домов составляет 1,3 тыс. кв. м, а размер участка — 70 соток. Самые большие дома можно найти на Новорижском шоссе (более полутора тыс. кв. м).

Бюджет покупки самых дорогих домов на Рублево-Успенском шоссе снизился на треть за последние пять лет, а скидки по заключенным сделкам достигали 30–50% от заявленной стоимости. Падение стоимости эксперты связывают с обесцениванием рубля — оно изменило цены на дорогие элитные дома, которые традиционно номинировались в долларах.

***Ценообразование на рынке земельных участков для малоэтажной застройки***

Среди факторов ценообразования на первый план выдвигается состояние инфраструктуры на территории, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них. Из их числа самые дорогостоящие участки с ценой до 17 000 000 рублей за сотку находятся на западе от Москвы, по Рублево-Успенскому, Ильинскому, Успенскому и Новорижскому шоссе. Подавляющее большинство дорогих объектов недвижимости расположено в Одинцовском городском округе. Другой особенностью Одинцовского округа является его протяженность. Она составляет более 70 километров, что в свою очередь влечет большую дифференциацию стоимостей объектов недвижимости вблизи МКАД и в отдаленных населенных пунктах.

***Таблица 11 Средневзвешенная цена земельных участков в зависимости от размещения по основным шоссе Московской области и удаленности от МКАД, руб./кв. м***

| Шоссе | до 15 км от МКАД | от 15 до 50 км от МКАД | свыше 50 км от МКАД |
|---|---|---|---|
| Балтия | 10583,91 | 4189,35 | 975,89 |
| Беларусь | 13476,17 | 4889,68 | 956,99 |
| Варшавское шоссе | 9158,72 | 2485,17 | 1136,95 |
| Волоколамское шоссе | 6539,84 | 3330,63 | 1061,03 |
| Восток | 3979,71 | 2737,59 | 1298,30 |
| Горьковское шоссе | 7921,01 | 2349,00 | 1013,05 |
| Дмитровское шоссе | 7948,58 | 2568,56 | 962,03 |
| Дон | 7247,52 | 2921,62 | 1438,44 |
| Егорьевское шоссе | 3922,43 | 2349,15 | 643,41 |
| Ильинское шоссе | 25677,35 | 9600,02 | - |
| Калужское шоссе | 3819,83 | 1884,51 | 1207,47 |
| Каширское шоссе | 7172,09 | 2365,13 | 1306,09 |
| Каспий | - | 1078,59 | 784,03 |

[36] https://intermark.ru/stati-obzory-nedvizhimosti/buy/skolko-stoyat-100-samykh-dorogikh-domov-v-podmoskove

| Шоссе | до 15 км от МКАД | от 15 до 50 км от МКАД | свыше 50 км от МКАД |
|---|---|---|---|
| Киевское шоссе | - | 4393,49 | 1634,31 |
| Нева | 4796,63 | 2918,67 | 1004,66 |
| Ленинградское шоссе | 7705,77 | 2667,18 | 1041,15 |
| Новорязанское шоссе | 5772,75 | 2451,44 | 870,09 |
| Носовихинское шоссе | 5920,21 | 2297,67 | 1051,63 |
| Симферопольское шоссе | 6337,81 | 2697,22 | 1211,02 |
| Щелковское шоссе | 4779,99 | 2986,07 | - |
| Ярославское шоссе | 8041,54 | 2774,04 | 1348,45 |
| **Средняя** | **7936,94** | **3139,75** | **1102,37** |

По мере удаления от МКАД цены на земельные участки, предназначенные для малоэтажного строительства, снижается в среднем на 1,74 % в расчете на 1 км в радиусе до 50 км от МКАД, при увеличении удаленность свыше 50 км темп снижения цены уменьшается до 0,86% в расчете на 1 км.

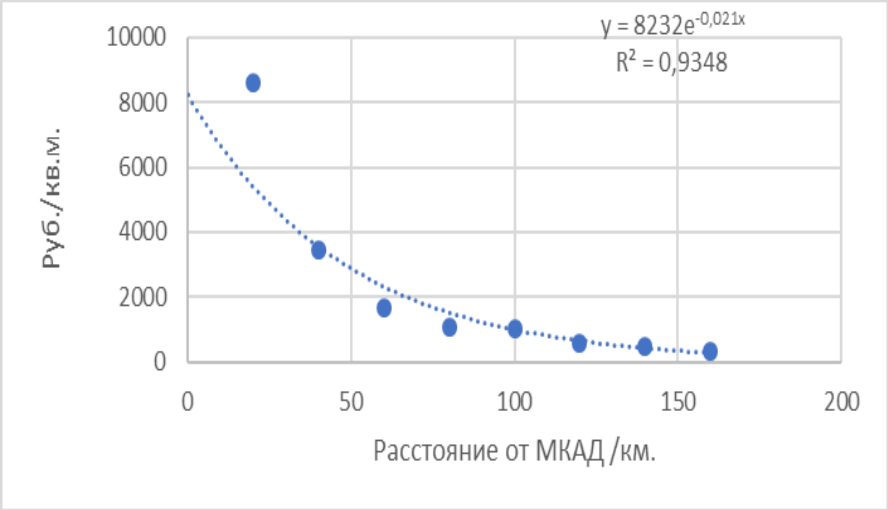



***Рисунок 43 Зависимость цен на участки для малоэтажного строительства от удаленности от МКАД***

По мере удаления от МКАД стоимость земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества (далее - СО), снижается примерно теми же темпами, что и для малоэтажного строительства. Темпы снижения стоимости для участков СО составляют в среднем 1,66 % в расчете на 1 км в радиусе до 50 км от МКАД. При увеличении удаленности свыше 50 км темп снижения цены уменьшается до 0,88% в расчете на 1 км.

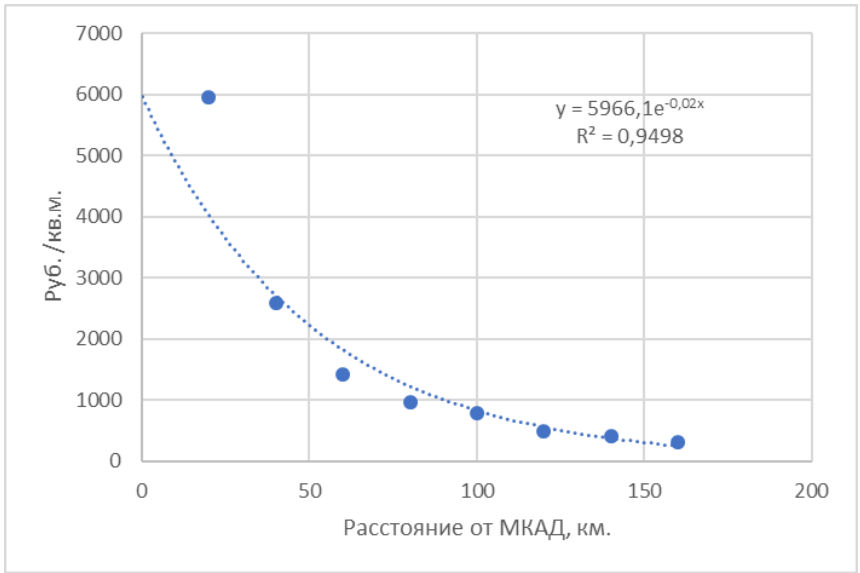



***Рисунок 44 Зависимость цен на участки для СО от удаленности от МКАД***

Общий обзор рынка земель Московской области показывает, что стоимость земель на территории Московской области зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются[37]:

- Местоположение участка (направление);
- Площадь участка;
- Наличие или отсутствие коммуникаций;
- Экологическое состояние;
- Качество подъездных путей;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости.

***Рынок земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, а также для размещения малоэтажной застройки***

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества и размещения малоэтажной застройки, Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков данного назначения. Анализ цен предложений будет представлен ниже.

Для расчета стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка свободных (незастроенных) земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, а также для размещения малоэтажной застройки, а также анализ сделок, зарегистрированных в Росреестре на земельные участки, предназначенные для садоводства и огородничества и для размещения малоэтажной застройки.

Процесс сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)».

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м площади предлагаемых земельных участков.

Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в пп. 3.4. и 3.1.3.2 Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 529 404 сформированных описанных выше образом земельных участков. Из них 258 449 участка предназначены для садоводства и огородничества (далее - СО), 270 955 — для индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС), в том числе и участки, предназначенные для личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ). В настоящее время участки ЛПХ можно использовать для производства сельскохозяйственной продукции, содержания животных, кроме того, на участке ЛПХ допускается размещение жилого дома, гаража и иных вспомогательных сооружений, что нивелирует ценовую разницу между участками ИЖС и ЛПХ и позволяет объединить их в данном отчете в единую подгруппу.

Также в состав объектов-аналогов включены 58 939 земельных участков, расположенных в коттеджных поселках.

Среди участков, расположенных в коттеджных поселках целесообразно выделить группу участков, ценообразование которых существенно выделяется. Как правило такие участки имеются в коттеджных поселках бизнес- и комфорт-класса, расположенных по престижным направлениям. В выборку включено 22 430 таких участков.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений земельных участков, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

[37] https://meta.ltd/media/ot-chego-zavisit-czena-zemli-v-raznykh-gorodakh-v-moskovskoj-oblasti/

***Таблица 12 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для размещения малоэтажной застройки и для садоводства и огородничества***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 7054,16 | 152,82 | 40543,72 | 6177 |
| Богородский городской округ | 2277,68 | 179,99 | 19935,94 | 13922 |
| Городской округ Бронницы | 3242,64 | 340,32 | 13039,79 | 353 |
| Волоколамский муниципальный округ | 855,54 | 122,69 | 6045,98 | 8804 |
| Городской округ Воскресенск | 957,26 | 152,14 | 13506,27 | 16854 |
| Городской округ Власиха (ЗАТО) | 7660,01 | 4634,24 | 16105,01 | 19 |
| Дмитровский муниципальный округ | 1611,75 | 162,86 | 19664,00 | 29995 |
| Городской округ Долгопрудный | 7932,51 | 227,42 | 31156,10 | 687 |
| Городской округ Домодедово | 3125,44 | 172,32 | 21263,39 | 27951 |
| Городской округ Дубна | 2249,90 | 136,40 | 19129,00 | 1198 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 766,56 | 54,07 | 17045,71 | 6624 |
| Городской округ Жуковский | 5625,49 | 167,21 | 19584,27 | 871 |
| Муниципальный округ Зарайск | 556,76 | 106,91 | 10128,73 | 1885 |
| Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | 2250,64 | 2250,64 | 2250,64 | 1 |
| Муниципальный округ Истра | 3167,52 | 244,40 | 37199,57 | 33686 |
| Городской округ Кашира | 741,63 | 99,83 | 5375,16 | 4061 |
| Городской округ Клин | 902,74 | 81,57 | 10117,80 | 16052 |
| Городской округ Коломна | 927,11 | 109,65 | 12412,82 | 12565 |
| Городской округ Королев | 8966,40 | 150,25 | 36035,90 | 2054 |
| Городской округ Котельники | 8841,01 | 157,27 | 18992,73 | 310 |
| Городской округ Красногорск | 10730,45 | 202,72 | 59660,38 | 6406 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 7134,86 | 2296,53 | 23819,26 | 204 |
| Городской округ Ленинский | 6884,51 | 257,39 | 49476,46 | 11807 |
| Городской округ Лобня | 6469,30 | 244,31 | 17943,26 | 940 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 2955,70 | 150,82 | 15721,85 | 2316 |
| Муниципальный округ Лотошино | 520,70 | 86,54 | 4638,88 | 1287 |
| Муниципальный округ Луховицы | 689,96 | 95,23 | 6129,02 | 2843 |
| Городской округ Лыткарино | 4477,31 | 845,26 | 13595,93 | 94 |
| Городской округ Люберцы | 6114,59 | 151,16 | 32076,85 | 6147 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 2202,50 | 2202,50 | 2202,50 | 1 |
| Можайский муниципальный округ | 723,86 | 82,93 | 6086,67 | 12068 |
| Городской округ Мытищи | 7357,69 | 150,14 | 58542,00 | 10125 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 2236,20 | 131,42 | 25787,23 | 19253 |
| Городской округ Одинцовский | 8392,75 | 150,32 | 111598,71 | 27996 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 977,15 | 102,65 | 7557,82 | 6612 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1251,04 | 154,01 | 13582,12 | 8834 |
| Городской округ Подольск | 4744,37 | 171,35 | 26835,71 | 9393 |
| Городской округ Пушкинский | 4074,67 | 180,71 | 31895,36 | 13031 |
| Раменский муниципальный округ | 2390,96 | 154,19 | 27645,90 | 44628 |
| Городской округ Реутов | 39357,91 | 39357,91 | 39357,91 | 1 |
| Рузский муниципальный округ | 1227,08 | 149,53 | 9682,36 | 11076 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 1333,78 | 126,22 | 33747,52 | 19645 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 418,06 | 57,14 | 3357,45 | 1486 |
| Городской округ Серпухов | 1114,00 | 100,91 | 14075,19 | 17846 |
| Городской округ Солнечногорск | 2340,54 | 220,66 | 22515,27 | 19325 |
| Городской округ Ступино | 1346,81 | 147,78 | 9491,37 | 17743 |
| Талдомский городской округ | 711,86 | 80,36 | 6074,79 | 5728 |
| Городской округ Фрязино | 3464,81 | 604,20 | 7897,82 | 53 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Химки | 5850,29 | 181,29 | 47380,60 | 9138 |
| Городской округ Черноголовка | 2330,45 | 415,95 | 15409,77 | 504 |
| Муниципальный округ Чехов | 1584,04 | 185,51 | 14023,98 | 33259 |
| Муниципальный округ Шатура | 473,94 | 65,23 | 4857,11 | 3367 |
| Муниципальный округ Шаховская | 428,84 | 67,04 | 4459,05 | 5451 |
| Городской округ Щелково | 3115,26 | 186,21 | 27719,64 | 14962 |
| Городской округ Электросталь | 1639,54 | 168,71 | 15513,85 | 1767 |
| **Всего по Московской области** | **3941,43** | **54,07** | **111598,71** | **529 404** |

В следующих таблицах приведены аналогичные показатели стоимости объектов-аналогов в зависимости от подвида назначения земельного участка в рассматриваемом сегменте — для СО, для ИЖС и ЛПХ, для строительства коттеджа в коттеджном поселке (далее - КП). Также в графическом виде приведены средние значения рыночных цен на соответствующие участки с разбивкой по направлениям от Москвы — по географическим сторонам света и по основным шоссе.

***Таблица 13 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для СО***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 4815,49 | 169,66 | 31833,80 | 2611 |
| Богородский городской округ | 1875,86 | 738,09 | 14738,09 | 6749 |
| Городской округ Бронницы | 2224,39 | 340,32 | 12701,33 | 22 |
| Волоколамский муниципальный округ | 867,52 | 130,37 | 3657,55 | 4727 |
| Городской округ Воскресенск | 816,88 | 152,14 | 4526,00 | 9174 |
| Дмитровский муниципальный округ | 1532,24 | 174,29 | 14361,04 | 12905 |
| Городской округ Долгопрудный | 6613,41 | 227,42 | 21227,75 | 247 |
| Городской округ Домодедово | 2816,31 | 172,32 | 15604,04 | 6180 |
| Городской округ Дубна | 1858,33 | 136,40 | 19080,00 | 876 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 663,12 | 54,07 | 17045,71 | 2335 |
| Городской округ Жуковский | 5395,11 | 164,21 | 19584,27 | 755 |
| Муниципальный округ Зарайск | 438,95 | 146,00 | 4042,50 | 648 |
| Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | 2250,64 | 2250,64 | 2250,64 | 1 |
| Муниципальный округ Истра | 2866,53 | 573,04 | 21170,19 | 19533 |
| Городской округ Кашира | 614,94 | 99,83 | 3091,03 | 1836 |
| Городской округ Клин | 871,40 | 81,57 | 10117,80 | 9475 |
| Городской округ Коломна | 753,74 | 143,37 | 12412,82 | 4112 |
| Городской округ Королев | 7283,95 | 150,25 | 31921,43 | 977 |
| Городской округ Котельники | 8312,60 | 157,27 | 17387,46 | 259 |
| Городской округ Красногорск | 8253,96 | 744,04 | 47422,81 | 2215 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 6541,86 | 2296,53 | 12649,11 | 185 |
| Городской округ Ленинский | 6795,39 | 257,39 | 23250,70 | 4605 |
| Городской округ Лобня | 5884,20 | 366,08 | 14782,97 | 223 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 2595,14 | 166,76 | 14201,61 | 1368 |
| Муниципальный округ Лотошино | 483,82 | 108,76 | 1236,75 | 200 |
| Муниципальный округ Луховицы | 564,14 | 130,95 | 3698,00 | 1038 |
| Городской округ Лыткарино | 4578,99 | 845,26 | 13595,93 | 70 |
| Городской округ Люберцы | 5893,85 | 192,21 | 30408,15 | 3568 |
| Можайский муниципальный округ | 653,35 | 82,93 | 5148,85 | 8557 |
| Городской округ Мытищи | 6789,55 | 150,14 | 39727,18 | 2891 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 1422,96 | 174,02 | 13283,72 | 11251 |
| Городской округ Одинцовский | 5101,09 | 150,32 | 52725,75 | 11699 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 779,08 | 132,85 | 4991,37 | 3528 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1102,47 | 154,01 | 13582,12 | 4946 |
| Городской округ Подольск | 4091,17 | 171,35 | 18066,69 | 4844 |
| Городской округ Пушкинский | 3123,77 | 238,63 | 30599,77 | 7736 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Раменский муниципальный округ | 1703,53 | 187,01 | 22522,65 | 21525 |
| Рузский муниципальный округ | 1046,92 | 181,88 | 7575,21 | 4055 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 1057,55 | 133,94 | 33747,52 | 11121 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 352,98 | 57,14 | 2603,25 | 564 |
| Городской округ Серпухов | 1143,09 | 144,91 | 14075,19 | 10425 |
| Городской округ Солнечногорск | 2077,68 | 220,66 | 10733,17 | 10130 |
| Городской округ Ступино | 1398,12 | 157,15 | 8998,08 | 10361 |
| Талдомский городской округ | 620,94 | 88,07 | 6074,79 | 3562 |
| Городской округ Фрязино | 2361,56 | 671,58 | 5820,45 | 18 |
| Городской округ Химки | 4876,04 | 211,65 | 29632,61 | 4580 |
| Городской округ Черноголовка | 1975,27 | 415,95 | 5842,80 | 255 |
| Муниципальный округ Чехов | 1392,76 | 185,51 | 10435,09 | 14641 |
| Муниципальный округ Шатура | 424,22 | 65,34 | 2303,92 | 1011 |
| Муниципальный округ Шаховская | 412,86 | 85,98 | 4459,05 | 2881 |
| Городской округ Щелково | 2822,91 | 220,56 | 19473,38 | 9626 |
| Городской округ Электросталь | 1493,64 | 168,71 | 15513,85 | 1348 |
| **Всего по Московской области** | **2743,96** | **54,07** | **52725,75** | **258449** |

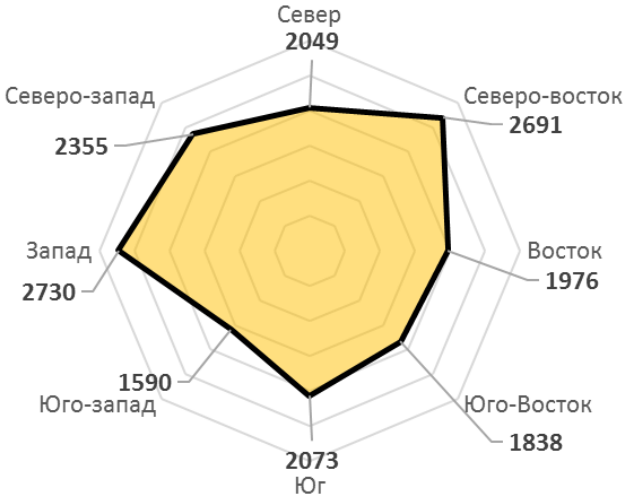



***Рисунок 45 Распределение цен на земельные участки (СО) по местоположению, руб./кв. м***

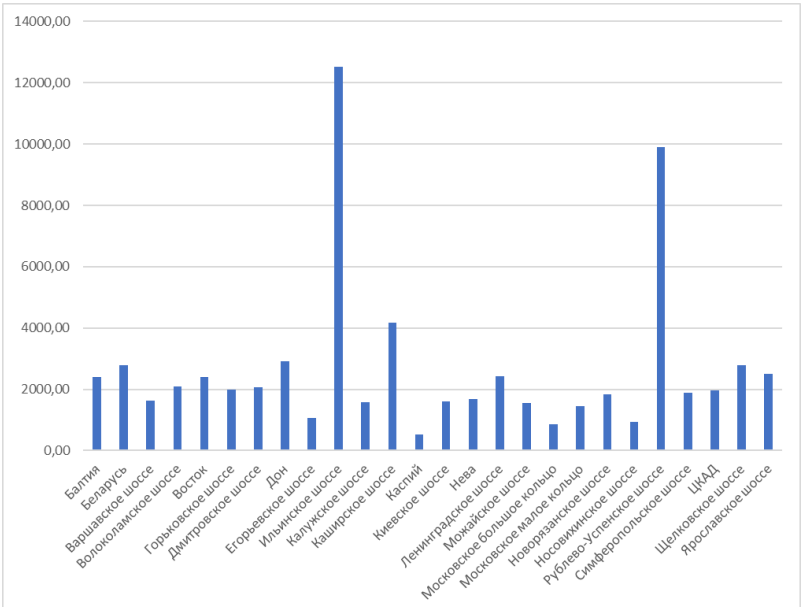



***Рисунок 46 Распределение цен на земельные участки (СО) относительно шоссе, руб./кв. м***

***Таблица 14 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для ИЖС/ЛПХ***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 8693,30 | 152,82 | 10543,72 | 3566 |
| Богородский городской округ | 2655,74 | 179,99 | 19935,94 | 7173 |
| Городской округ Бронницы | 3310,31 | 698,45 | 13039,79 | 331 |
| Волоколамский муниципальный округ | 841,64 | 122,69 | 6045,98 | 4077 |
| Городской округ Воскресенск | 1124,95 | 158,51 | 13506,27 | 7680 |
| Городской округ Власиха (ЗАТО) | 7660,01 | 4634,23 | 10105,01 | 19 |
| Дмитровский муниципальный округ | 1671,78 | 162,86 | 19664,00 | 17090 |
| Городской округ Долгопрудный | 8673,01 | 311,53 | 31561,10 | 440 |
| Городской округ Домодедово | 3213,18 | 196,33 | 21263,39 | 21771 |
| Городской округ Дубна | 3315,16 | 150,12 | 19129,00 | 322 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 822,87 | 109,61 | 5000,56 | 4289 |
| Городской округ Жуковский | 7124,94 | 1386,48 | 15421,71 | 116 |
| Муниципальный округ Зарайск | 618,47 | 106,91 | 10128,73 | 1237 |
| Муниципальный округ Истра | 3582,93 | 244,40 | 37199,57 | 14153 |
| Городской округ Кашира | 846,17 | 105,48 | 5375,16 | 2225 |
| Городской округ Клин | 947,90 | 125,82 | 9347,33 | 6577 |
| Городской округ Коломна | 1011,45 | 109,65 | 6375,67 | 8453 |
| Городской округ Королев | 10492,63 | 1078,00 | 36035,90 | 1077 |
| Городской округ Котельники | 11524,48 | 499,77 | 18992,73 | 51 |
| Городской округ Красногорск | 12039,31 | 202,72 | 59660,38 | 4191 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 12908,89 | 2450,70 | 23819,96 | 19 |
| Городской округ Ленинский | 6941,49 | 269,82 | 49476,46 | 7202 |
| Городской округ Лобня | 6651,27 | 244,31 | 17943,26 | 717 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 3475,99 | 150,82 | 15721,85 | 948 |
| Муниципальный округ Лотошино | 527,48 | 86,54 | 4638,88 | 1087 |
| Муниципальный округ Луховицы | 762,32 | 95,23 | 6129,02 | 1805 |
| Городской округ Лыткарино | 4180,75 | 2062,90 | 6573,17 | 24 |
| Городской округ Люберцы | 7135,04 | 151,16 | 32079,85 | 2579 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 2202,50 | 2202,50 | 2202,50 | 1 |
| Можайский муниципальный округ | 895,70 | 98,40 | 6086,67 | 3511 |
| Городской округ Мытищи | 7584,74 | 671,97 | 58542,00 | 7234 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 3351,53 | 131,42 | 25787,23 | 8002 |
| Городской округ Одинцовский | 10755,70 | 212,68 | 111598,71 | 16297 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 1203,74 | 102,65 | 7557,82 | 3084 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1440,04 | 188,36 | 9768,31 | 3888 |
| Городской округ Подольск | 5440,10 | 306,17 | 26835,71 | 4549 |
| Городской округ Пушкинский | 5463,92 | 180,71 | 33895,36 | 5295 |
| Раменский муниципальный округ | 3031,44 | 154,19 | 27645,90 | 23102 |
| Городской округ Реутов | 39357,91 | 39357,91 | 39357,91 | 1 |
| Рузский муниципальный округ | 1331,12 | 149,53 | 9682,36 | 7021 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 1694,18 | 126,22 | 12370,00 | 8524 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 457,88 | 65,62 | 3357,45 | 922 |
| Городской округ Серпухов | 1073,15 | 100,91 | 7951,06 | 7421 |
| Городской округ Солнечногорск | 2630,12 | 270,32 | 22515,27 | 9195 |
| Городской округ Ступино | 1274,80 | 147,78 | 9491,37 | 7382 |
| Талдомский городской округ | 861,38 | 80,36 | 5511,15 | 2166 |
| Городской округ Фрязино | 4032,19 | 604,20 | 7897,82 | 35 |
| Городской округ Химки | 6829,24 | 181,29 | 47380,60 | 4558 |
| Городской округ Черноголовка | 2694,19 | 496,93 | 15409,77 | 249 |
| Муниципальный округ Чехов | 1734,46 | 203,08 | 14023,98 | 18618 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Муниципальный округ Шатура | 495,27 | 65,23 | 4857,11 | 2356 |
| Муниципальный округ Шаховская | 446,75 | 67,04 | 2986,40 | 2570 |
| Городской округ Щелково | 3642,67 | 186,21 | 27719,64 | 5336 |
| Городской округ Электросталь | 2108,94 | 212,70 | 8521,80 | 419 |
| **Всего по Московской области** | **4533,09** | **65,23** | **111598,71** | **270955** |

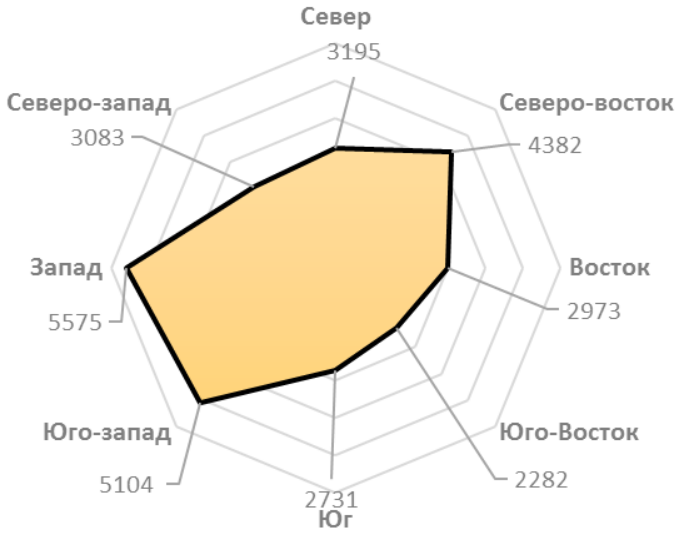



***Рисунок 47 Распределение цен на земельные участки (ИЖС/ЛПХ) по местоположению, руб./кв. м***

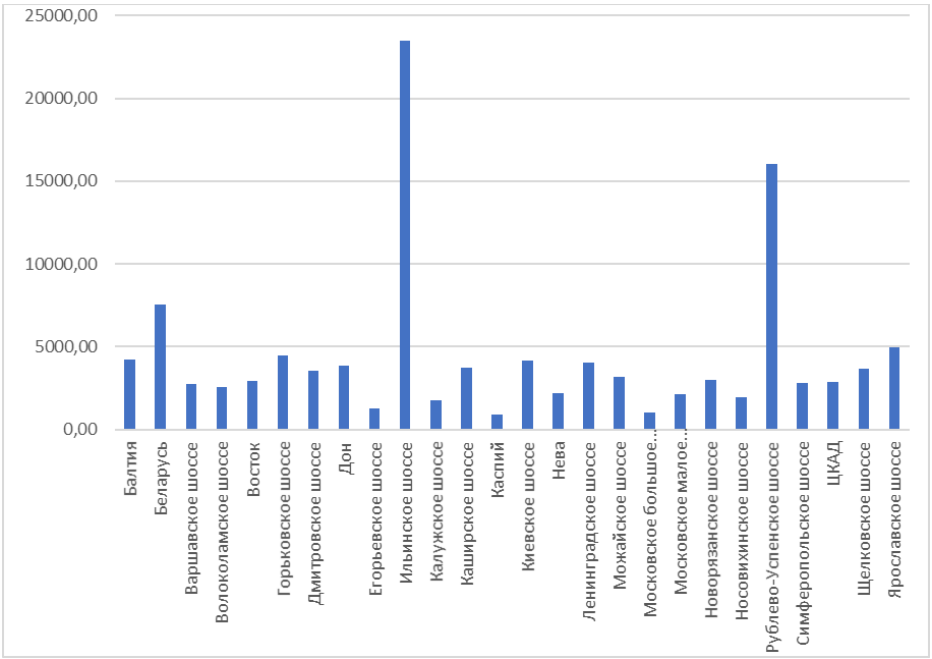



***Рисунок 48 Распределение цен на земельные участки (ИЖС/ЛПХ) относительно шоссе, руб./кв. м***

***Таблица 15 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для строительства коттеджей в КП***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 2519,66 | 1580,18 | 2969,01 | 427 |
| Богородский городской округ | 1636,87 | 648,93 | 2998,75 | 1899 |
| Волоколамский муниципальный округ | 857,12 | 359,84 | 1708,87 | 79 |
| Городской округ Воскресенск | 1055,57 | 446,44 | 2563,2 | 658 |
| Дмитровский муниципальный округ | 166,42 | 605,96 | 2993,24 | 1293 |
| Городской округ Домодедово | 1933,77 | 916,01 | 2999,86 | 7580 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 674,62 | 331,29 | 1345,94 | 380 |
| Муниципальный округ Истра | 1729,26 | 782,65 | 2996,72 | 2099 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Кашира | 792,91 | 391,16 | 1321,87 | 7 |
| Городской округ Клин | 949,71 | 368,41 | 2863,36 | 1141 |
| Городской округ Коломна | 965,32 | 284,39 | 1557,25 | 363 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 2 295,15 | 2 295,15 | 2 295,15 | 1 |
| Городской округ Ленинский | 2882,9 | 2882,9 | 2882,9 | 1 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 2421,17 | 1702,29 | 2992,36 | 93 |
| Муниципальный округ Лотошино | 591,66 | 335,97 | 859,74 | 4 |
| Муниципальный округ Луховицы | 381,33 | 381,33 | 381,33 | 1 |
| Городской округ Люберцы | 2517,09 | 2116,57 | 2971,6 | 22 |
| Можайский муниципальный округ | 716,05 | 294,22 | 1856,24 | 61 |
| Городской округ Мытищи | 2305,71 | 1708,83 | 2997,08 | 216 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 1970,66 | 480,83 | 2994,41 | 589 |
| Городской округ Одинцовский | 1983,3 | 155,17 | 2998,98 | 2298 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 1337,01 | 472,19 | 1617,56 | 20 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1120,71 | 562,3 | 2738,58 | 1234 |
| Городской округ Подольск | 2243,71 | 1610,14 | 2993,68 | 269 |
| Городской округ Пушкинский | 2175,58 | 875,41 | 2997,75 | 1173 |
| Раменский муниципальный округ | 1983,84 | 540,86 | 2999,9 | 3954 |
| Рузский муниципальный округ | 1723,7 | 5554,55 | 2993,54 | 1189 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 1174,3 | 313,07 | 2502,28 | 285 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 451,42 | 262,45 | 662 | 7 |
| Городской округ Серпухов | 1131,38 | 514,55 | 2236,85 | 209 |
| Городской округ Солнечногорск | 2233,33 | 981,55 | 2993,88 | 649 |
| Городской округ Ступино | 1280,3 | 353,55 | 2978,05 | 1899 |
| Талдомский городской округ | 531,21 | 383,58 | 980,74 | 12 |
| Городской округ Химки | 2589,27 | 2024,35 | 2993,22 | 102 |
| Муниципальный округ Чехов | 1580,98 | 653,6 | 2993,54 | 5633 |
| Муниципальный округ Шатура | 329,86 | 154,63 | 720,89 | 27 |
| Муниципальный округ Шаховская | 511,99 | 281,08 | 1104,18 | 146 |
| Городской округ Щелково | 1888,06 | 669,54 | 2998,44 | 484 |
| Городской округ Электросталь | 1438,45 | 526,35 | 3659,7 | 5 |
| **Всего по Московской области** | **1463,37** | **154,63** | **3659,7** | **36509** |

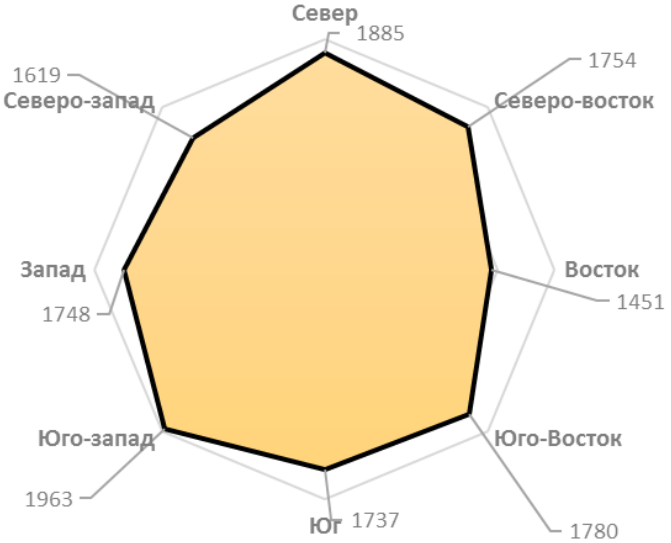



***Рисунок 49 Распределение цен на земельные участки (КП) по местоположению, руб./кв. м***

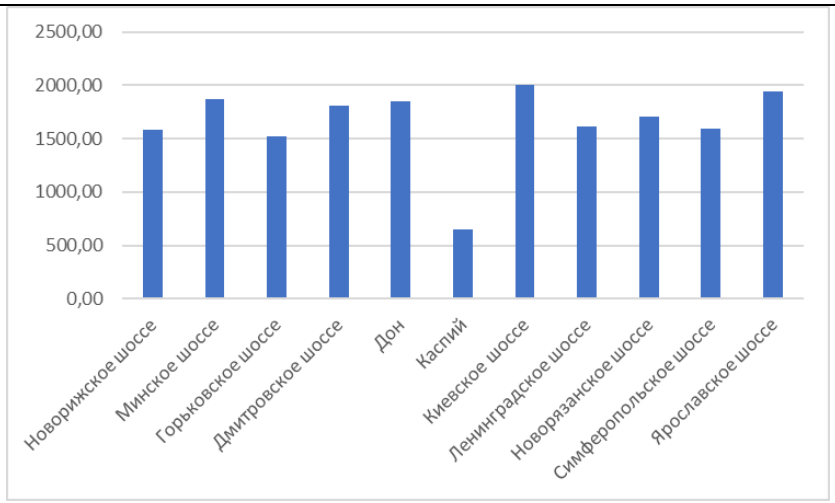



***Рисунок 50 Распределение цен на земельные участки (КП) относительно шоссе, руб./кв. м***

Стоимость земельных участков, относимых к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» определяется в общем случае как видом использования, так и расположением по направлению от центра Московской области. На следующем графике приведено полученное на основе ранее проведенного анализа совместное распределение цен на земельные участки рассматриваемого сегмента в зависимости от вида использования и направлению по основным шоссе.

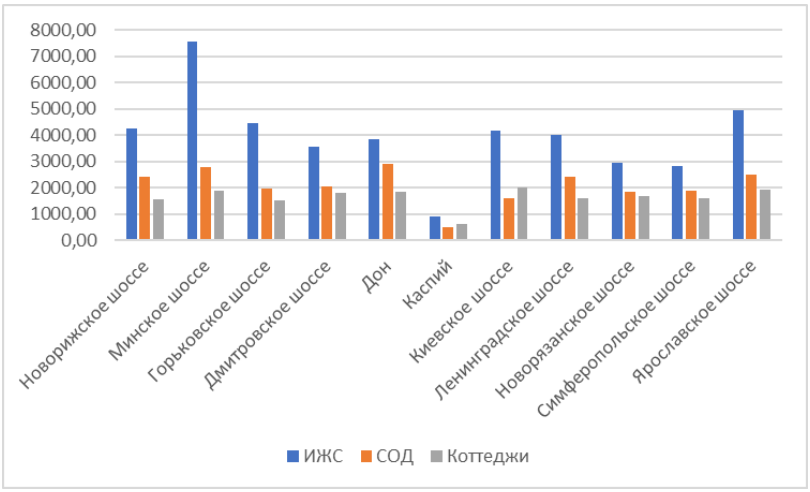



***Рисунок 51 Распределение цен на земельные участки в зависимости от вида использования и направления по шоссе***

Таким образом, наиболее дорогими являются земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, расположенные вблизи Минского шоссе. Участки для садоводства и коттеджного строительства (рассматриваем коттеджные поселки эконом-класса) показывают разнонаправленную тенденцию. Участки для садоводства, расположенные по автодороге «Дон», Новорижскому, Минскому Ленинградскому и Ярославскому шоссе имеют большую цену по сравнению с участками под строительство коттеджей. По остальным рассматриваемым шоссе – цены участков сопоставимы.

Кроме того, на стоимость объектов могут оказывать влияние различные факторы. Основные ценообразующие факторы характеризуются местоположением, окружением, социально-экономического развитием и инфраструктурой. Сочетание указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

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

- Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования;
- Вид использования;
- Площадь земельного участка;

- Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС);
- Наличие обременений (ограничений) земельного участка;
- Характеристики застройки земельного участка.

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

При этом для целей кадастровой оценки, в случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в ЕГРН по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, в качестве вида использования принимается фактическое использование объекта недвижимости. В остальных случаях в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. Таким образом, категория земель является общим для объектов оценки и объектов-аналогов фактором и не оказывает влияние на стоимость.

В одну группу (сегмент) входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки для садоводческого, огороднического использования. При этом в зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть разделены:

- для садоводства, огородничества;
- для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства;
- для строительства коттеджа в коттеджном поселке.

По этой причине данный фактор может быть включен в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для жилой застройки.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки не всегда имеют характерную однотипную форму, данный коэффициент может применяться при моделировании. Таким образом, указанный фактор включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с п. 11 Методических указаний «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Следует отметить, что указание на перечисленные ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков для садоводческого, огороднического использования, а также для размещения малоэтажной

застройки. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как было отмечено выше, выборка объектов-аналогов была только на основе цен предложений и сделок с незастроенными земельными участками. Объектами же оценки, в большинстве случаев являются застроенные участки. Предполагается, что строительство малоэтажных и садовых домов осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом правил, применяемых при разработке градостроительной и проектной документации, приведенные характеристики застройки земельных участков являются единообразными (типичными) и соответствуют установленным градостроительным нормам. Соответственно предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться также с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как правило, удельная стоимость земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади рассматривается в качестве ценообразующего фактора для земельных участков.

Далее рассматриваются дополнительные факторы, которые могут оказывать влияние на стоимость земельных участков рассматриваемого сегмента.

Наличие развитой социальной и инженерной инфраструктуры часто делает отдельные муниципальные образования более привлекательными. Согласно данным обзора рыночной конъюнктуры, для различных муниципальных образований характерна существенная разница уровня цен. В связи с этим целесообразно рассматривать принадлежность к конкретному муниципальному образованию в качестве самостоятельного ценообразующего фактора.

Чем более развит округ, тем выше там уровень жизни и, как следствие, уровень заработной платы. Однако есть ряд отличительных моментов, позволяющих рассматривать его влияние в отдельности. Уровень зарплаты зависит не только от развития и престижности округа области, но и от наличия мест работы в конкретном городе. Например, в городах с градообразующими предприятиями, финансово устойчивыми, уровень жизни достаточно высок и может быть выше, чем в среднем по области, при этом с точки зрения проживания в таком городе он будет находиться в нижних строчках таблицы привлекательности. В связи с указанным, этот экономический фактор включен в состав ценообразующих факторов.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

Стоимость объектов недвижимости дифференцируется в зависимости от уровня транспортной доступности населенных пунктов. Наличие разветвленной транспортной сети для различных видов транспорта и дорог с твердым покрытием способствует повышению социально-экономической привлекательности территории. В связи с этим данные параметры включены в перечень ключевых ценообразующих факторов.

Также в сельских населенных пунктах стоимость объектов недвижимости в существенной степени определяется уровнем обеспеченности региона инженерной и социальной инфраструктурой. Поэтому при оценке земельных участков, расположенных в сельских населенных пунктах, необходимо учитывать факторы, которые обычно присутствуют в городских населенных пунктах (магазин, объекты образования, здравоохранения, наличие вблизи остановок общественного транспорта, наличие коммуникаций).

Поскольку расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в целом по субъекту, необходимо учитывать характеристики локального местоположения объектов недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра

муниципального образования и центра субъекта. Также, важность данного фактора подтверждается текстами объявлений.

Таким образом, в целях учета местоположения объектов недвижимости в состав факторов для городских и сельских населенных пунктов могут быть включены ценообразующие факторы, характеризующие направление от города Москвы по сторонам света и шоссе, удаленность от ключевых дорог, центра муниципального образования.

С точки зрения расположения муниципального образования в границах Московской области с учетом радиально-кольцевой структуры автомобильных дорог региона распространенным подходом при классификации земельных участков является их распределение между основными кольцевыми автодорогами — от МКАД до Московского малого кольца (автодорога А-107), между Московским малым и Московским большим кольцом (автодорога А-108), между Московским большим кольцом и границами области.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения.

При анализе непосредственного окружения объектов недвижимости в крупных населенных пунктах важно расположение объекта недвижимости относительно внутренних центров влияния (центр города, исторический, деловой, административный центр, водные объекты, рекреационная зона и т.п.). Данное обстоятельство подтверждается тем, что при продаже объектов недвижимости в тексте объявления указывается дополнительная (важная для покупателей) информация о местоположении объектов недвижимости внутри населенного пункта. В связи с этим в состав ценообразующих факторов включены соответствующие факторы. Близость к МКАД также может оказывать существенное влияние на стоимость объектов недвижимости.

Также, на территории какого-либо отдельного крупного населенного пункта на стоимость объектов недвижимости может влиять некоторый объект. При этом влияние его может быть направлено как на повышение, так и на понижение стоимости (например, парки, крупные водные объекты, престижные улицы, памятники истории и архитектуры или мусорные свалки, тюрьмы, психиатрические больницы, атомные электростанции, зоны подтопления и т.д.). Также на стоимость объектов недвижимости может оказывать влияние локальная доступность объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Для учета данной ситуации в состав ценообразующих факторов для крупных населенных пунктов включены факторы, отражающие удаленность от подобных объектов влияния.

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют как непосредственное окружение объектов недвижимости и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, так и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе проведения моделирования некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

***Обзор рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной застройки, ценообразование которых существенно выделяется***

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной застройки, было выявлено, что ценообразование отдельных земельных участков в данном сегменте существенно выделяется.

Как правило, такие земельные участки объединены в коттеджные поселки (КП), которые имеют ряд значительных характеристик и выгодно отличают их от других[38].

Рассмотрим несколько примеров сравнения характеристик и цен предложений земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в коттеджном поселке и расположенной рядом деревне.

[38] При проведении данных работ в качестве коттеджных поселков рассматривается объединение объектов недвижимости, в том числе индивидуальных жилых домов, расположенных на обособленной территории, связанных общностью коммуникаций и обладающих собственной инфраструктурой. Исходя из организационно-правовых форм коттеджные поселки могут создаваться в различных видах: например, СНТ, ДНТ, СНП, ДНП, ДПК.

*Сравнение характеристик и цен на земельные участки в Одинцовском районе в КП Новодарьино РАН и в деревне Солослово.*

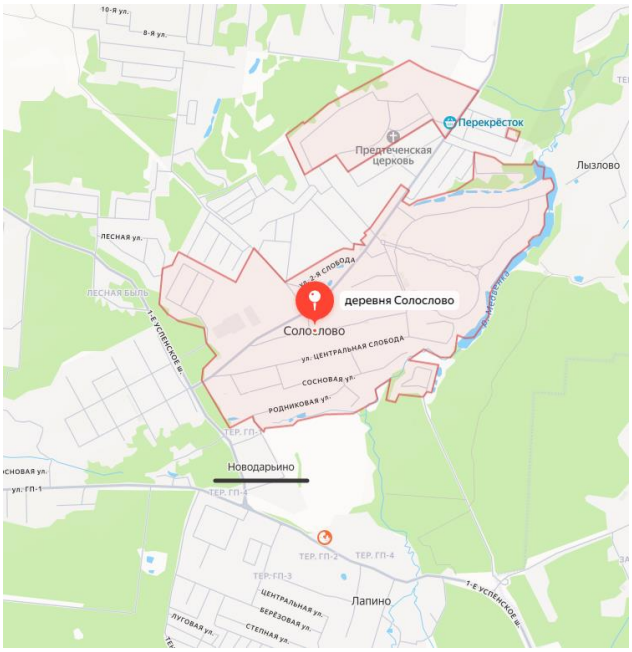



***Рисунок 52 Расположение КП Новодарьино РАН и деревни Солослово на карте***

***Таблица 16 Сравнение земельных участков в КП Новодарьино РАН и в деревне Солослово***

| Наименование критерия сравнения | КП Новодарьино РАН | деревня Солослово |
|---|---|---|
| Местоположение | сопоставимо, граничит с д. Солослово | сопоставимо, граничит с КП Новодарьино РАН |
| ВРИ | под ИЖС | под ИЖС |
| Площадь | от 12 сот. | от 6 сот. |
| Наличие инфраструктуры (соц.объекты, магазины, спортобъекты) | да | да |
| Наличие общей огороженной территории | да | нет |
| Наличие охраны, видеонаблюдения | да | нет |
| Наличие единой концепции застройки, благоустройства территории | да | нет |
| Наличие доступа к водоему | да | да |
| Наличие доступа к лесу | да | да |
| Средняя цена продажи ЗУ, руб./кв.м | 20 339 | 13 950 |

***Таблица 17 Определение средней цены земельных участков в КП Новодарьино без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи[39], руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 2600 | 44 858 880 | 17 253 | www.cian.ru/sale/suburban/271212631 |
| Аналог №2 | 2400 | 59 000 000 | 24 583 | www.cian.ru/sale/suburban/299842699 |
| Аналог №3 | 2500 | 45 885 675 | 18 354 | www.cian.ru/sale/suburban/265214243/ |
| Аналог №4 | 2500 | 52 912 150 | 21 164 | www.cian.ru/sale/suburban/270372882/ |
| Среднее значение | | | 20 339 | |

***Таблица 18 Определение средней цены земельных участков в деревне Солослово без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 1000 | 14 900 000 | 14 900 | www.cian.ru/sale/suburban/316982877 |
| Аналог №2 | 1000 | 13 000 000 | 13 000 | www.cian.ru/sale/suburban/315038279 |
| Аналог №3 | 2700 | 40 000 000 | 14 815 | www.cian.ru/sale/suburban/296749883 |
| Аналог №4 | 1750 | 22 900 000 | 13 086 | www.cian.ru/sale/suburban/300985523 |
| Среднее значение | | | 13 950 | |

[39]Исходная рыночная информация представлена в приложении П1.6.1. Исходная РИ

*Сравнение характеристик и цен на земельные участки в муниципальном округе Истре в КП Миллениум парк и в деревне Обушково*

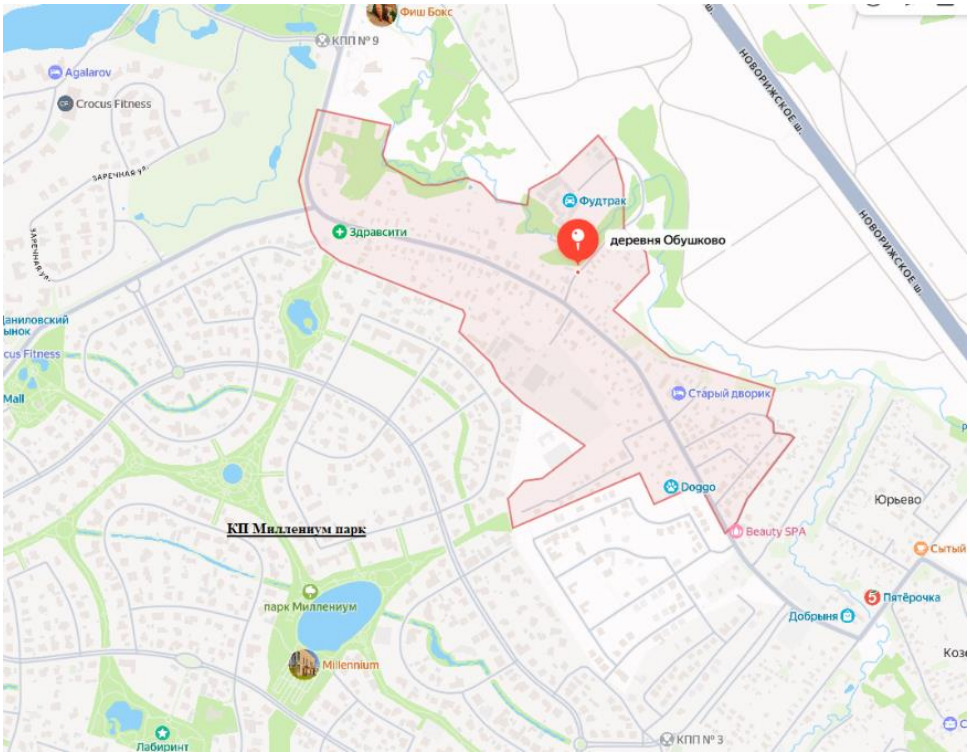



***Рисунок 53 Расположение КП Миллениум парк и в деревни Обушково на карте***

***Таблица 19 Сравнение земельных участков в КП Миллениум парк и в деревне Обушково***

| Наименование критерия сравнения | КП Миллениум парк | деревня Обушково |
|---|---|---|
| Местоположение | сопоставимо, находятся рядом | сопоставимо, находятся рядом |
| ВРИ | под ИЖС | под ИЖС |
| Площадь | от 15 сот. | от 10 сот. |
| Наличие инфраструктуры (соц.объекты, магазины, спортобъекты) | да | да |
| Наличие общей огороженной территории | да | нет |
| Наличие охраны, видеонаблюдения | да | нет |
| Наличие единой концепции застройки, благоустройства территории | да | нет |
| Наличие доступа к водоему | да | да |
| Наличие доступа к лесу | да | да |
| Средняя цена продажи ЗУ, руб./кв.м | 30 849 | 9 904 |

***Таблица 20 Определение средней цены земельных участков в КП Миллениум парк без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 1536 | 45 000 000 | 29 297 | www.cian.ru/sale/suburban/300390624 |
| Аналог №2 | 1525 | 45 000 000 | 29 508 | www.cian.ru/sale/suburban/300390620 |
| Аналог №3 | 1630 | 55 000 000 | 33 742 | www.cian.ru/sale/suburban/297286093 |
| Среднее значение | | | 30 849 | |

***Таблица 21 Определение средней цены земельных участков в деревне Обушково без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 1100 | 11 600 000 | 10 545 | www.cian.ru/sale/suburban/299588884 |
| Аналог №2 | 1300 | 13 000 000 | 10 000 | www.cian.ru/sale/suburban/287911494 |
| Аналог №3 | 1200 | 11 000 000 | 9 167 | www.cian.ru/sale/suburban/288597765/ |
| Среднее значение | | | 9 904 | |

*Сравнение характеристик и цен на земельные участки в городском округе Красногорске в КП Шато Соверен (Chateau Souverain) и в деревне Тимошкино*

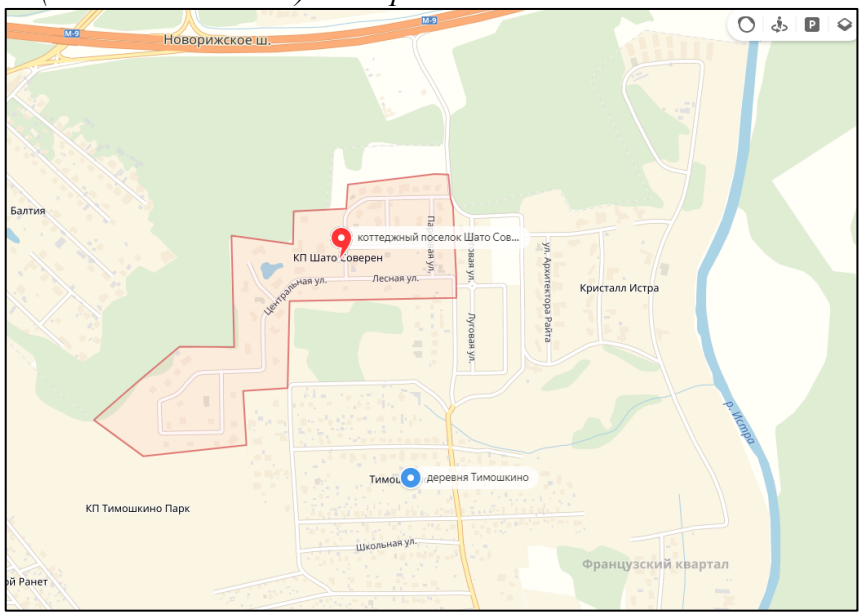



***Рисунок 54 Расположение КП Шато Соверен (Chateau Souverain) и деревни Тимошкино на карте***

***Таблица 22 Сравнение земельных участков в КП Шато Соверен и в деревне Тимошкино***

| Наименование критерия сравнения | КП Шато Соверен | деревня Тимошкино |
|---|---|---|
| Местоположение | сопоставимо, находятся рядом | сопоставимо, находятся рядом |
| ВРИ | под ИЖС | под ИЖС |
| Площадь | от 15 сот. | от 10 сот. |
| Наличие инфраструктуры (соц.объекты, магазины, спортобъекты) | да | да |
| Наличие общей огороженной территории | да | нет |
| Наличие охраны, видеонаблюдения | да | нет |
| Наличие единой концепции застройки, благоустройства территории | да | нет |
| Наличие доступа к водоему | да, озеро | нет |
| Наличие доступа к лесу | граничит с лесом | рядом |
| Средняя цена продажи ЗУ, руб./кв.м | 23 645 | 9 336 |

***Таблица 23 Определение средней цены земельных участков в КП Шато Соверен без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 6100 | 155 000 000 | 25 410 | www.cian.ru/sale/suburban/294963174 |
| Аналог №2 | 6557 | 145 000 000 | 22 114 | www.cian.ru/sale/suburban/296477192 |
| Аналог №3 | 3000 | 65 000 000 | 21 667 | www.cian.ru/sale/suburban/311939598 |
| Аналог №4 | 1500 | 35 000 000 | 23 334 | www.cian.ru/sale/suburban/312689299 |
| Аналог №5 | 2400 | 59 000 000 | 24 583 | www.cian.ru/sale/suburban/306086127 |
| Аналог №6 | 2100 | 52 000 000 | 24 762 | www.cian.ru/sale/suburban/306125438 |
| Среднее значение | | | 23 645 | |

***Таблица 24 Определение средней цены земельных участков в деревне Тимошкино без учета скидки на торг***

| Наименование | Площадь, кв.м | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Аналог №1 | 2172 | 20 700 000 | 9 530 | www.cian.ru/sale/suburban/325104261 |
| Аналог №2 | 1000 | 9 500 000 | 9 500 | www.cian.ru/sale/suburban/324204196 |
| Аналог №3 | 2100 | 20 500 000 | 9762 | www.cian.ru/sale/suburban/310013693 |
| Аналог №4 | 3450 | 29 500 000 | 8 551 | www.cian.ru/sale/suburban/314266691 |
| Среднее значение | | | 9 336 | |

Как видно из приведенных выше таблиц сравнения, цена земельного участка в коттеджном поселке значительно превосходит цену земли под индивидуальное жилищное строительство в деревне.

К коттеджным поселкам премиального класса в Подмосковье требования постоянно растут. Управляющие компании прикладывают максимальные усилия для обеспечения всем необходимым собственников коттеджей. На основании анализа приведенных выше примеров, а также в соответствии с обзорами рынка загородной недвижимости Московского региона определены главные отличительные черты и ценообразующие факторы таких коттеджных поселков.

***Таблица 25 Главные характеристики земельных участков в коттеджных поселках***

| Ценообразующий фактор | Характеристика |
|---|---|
| Удачная геолокация. | Премиальные проекты расположены на западе Подмосковья (по Рублево-Успенскому, Новорижскому и Минскому шоссе) на расстоянии не более 20-25 км от МКАД.<br>Обязательны благоприятная экологическая обстановка и отсутствие негативных элементов поблизости (производства, вышек сотовой связи, железных дорог). Однако, расположение элитных КП можно назвать поистине уникальным. Они размещены в живописных местах по соседству с лесными массивами, водоемами, историческими достопримечательностями |
| Транспортная доступность | Круглогодичный удобный подъезд |
| Природное окружение | - уникальные видовые характеристики<br>- природный ландшафт<br>- наличие лесных участков<br>- наличие водоема на территории КП или в непосредственной близости |
| Архитектурный облик, благоустройство территории КП | Возводятся в едином архитектурном стиле и проектируются для максимального удобства всех жителей. Дома тонко вписаны в природный ландшафт, а их удачное расположение обеспечивает прекрасные видовые характеристики<br>Приватность. В таких поселках не может быть более 60 домовладений. Наиболее востребованы лоты площадью порядка 500 кв.м с участками от 20 соток. Дома возводятся по индивидуальным дизайн-проектам. Строительные материалы – в основном монолит-кирпич, благородные породы дерева. Среди последних трендов стоит выделить большие площади остекления, открытые видовые террасы, обилие света, просторные лаунж-зоны, продуманные системы хранения. Внутри часто спланированы бассейн, спа-комплекс, тренажерный зал. Обязательно есть крытый отапливаемый гараж на несколько автомобилей |
| Инфраструктура | В подобных поселках открыты магазины, школы, детские сады, игровые площадки. При этом внутренняя составляющая элитных комплексов позволяет получить доступ к эксклюзивным товарам и услугам, не покидая границ поселка. Часто в них представлены дорогие бутики, изысканные рестораны, фитнес-клубы, уникальные спортивные объекты |
| Охрана | - огороженная территория<br>- видеонаблюдение по периметру<br>- КПП на въезде<br>- круглосуточная охрана |
| Коммуникации | Центральные |

Одним из главных ценообразующих факторов для коттеджных поселков является направление, престижность местоположения коттеджного поселка. Некоторые коттеджные поселки, не имея развитой внутренней инфраструктуры и/или благоустройства территории на высоком уровне, но расположенные в престижном месте в окружении именитых поселений и богатых природных ресурсов, значительно превосходят по цене аналогичные земельные участки в менее привлекательных районах.

Анализируя цены загородных домов на вторичном рынке элитного сегмента, отметим, что две трети домов, представленных в рейтинге, располагаются на удалении менее 10 км от МКАД, тогда как оставшиеся лоты находятся на более дальнем расстоянии: от 10 до 20 км (18%) и на удаленности более 20 км от МКАД (19% объема предложения). Средняя площадь коттеджа из ТОР-100 составила немногим более 1 800 кв.м, а средний размер участка –80соток.

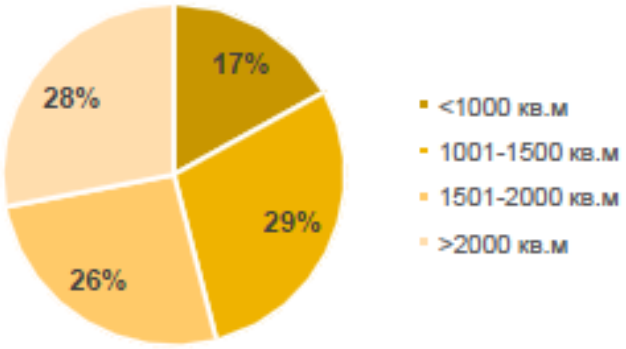



***Рисунок 55 Структура ТОП-100 коттеджей по площади домов***

Наибольшее число всех домов (69%) из ТОР-100 предлагается на Рублево-Успенском шоссе в самых известных и престижных проектах: Сады Майендорф, Камыши, Жуковка, Николино.

Вторым по популярности направлением является Новорижское шоссе, где находится практически каждая пятая резиденция. Остальные объекты расположены преимущественно на Сколковском шоссе (например, в поселке «Фонд Развития Международного Университета»), Минском и Ильинском шоссе, тогда как другие направления представлены единичными вариантами.

Обновление рейтинга в 2025 году составило 18% –дома были проданы, сданы в аренду либо сняты с реализации. В течение года в продажу выходили новые лоты с бюджетами ниже среднего значения индекса. Усредненная стоимость новых предложений составила 22 млн долларов[40].

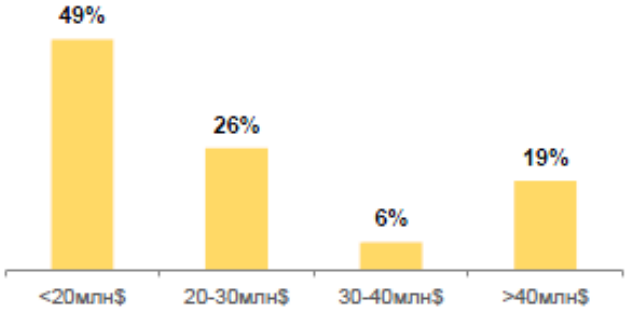



***Рисунок 56 Структура ТОР-100 коттеджей по бюджетам***

В 2024 году загородный рынок премиальной жилой недвижимости демонстрирует уверенный рост. Покупатели проявляют большой интерес к приобретению элитных коттеджей и земельных участков, особенно на популярных направлениях Подмосковья.

Рынок характеризуется ограниченным предложением новых объектов, но широким выбором готовых вариантов на вторичном рынке.

Общая стоимость приобретенной покупателями на первичном и вторичном рынке премиальной загородной недвижимости составила 270 млрд рублей, что почти в два раза превышает показатель для 2023 года. Одним из ключевых трендов стало увеличение доли крупных продаж — загородных домов и земельных участков.

Объем предложения коттеджей в первичной продаже может хватить лишь на один год – в экспозиции остается 105 готовых домов, тогда как за последний год было их приобретено 110.

Это указывает на высокий спрос на новые объекты и ограниченное предложение на рынке.

Вторичный рынок в настоящее время по числу предложения коттеджей превышает первичный почти в 11 раз, что подчеркивает дефицит такого предложения со стороны застройщиков.

Половина всех сделок на первичном и вторичном рынке приходится на Новорижское шоссе. Более трети спроса сосредоточено на Рублево- Успенском направлении, а 10% — на Минском.

[40] https://img.intermark1.ru/files/distribution/site-images/upload/Intermark_PMR_TOP-100_zagorod_Q3-2025.pdf

Основной объем продаж коттеджей на вторичном рынке пришелся на 2 и 4 кварталы года, тогда основной спрос на первичном рынке сконцентрировался в рамках второго полугодия 2024 года.

| Первичный рынок | Ед. изм. | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Число сделок | ед. | 108 | 110 |
| Общая площадь домов | кв.м | 67 487 | 71 056 |
| Общая площадь участков | сот. | 1 769 | 2 414 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 13 | 27 |
| Средняя стоимость | млн руб./лот | 116 | 250 |

***Рисунок 57 Основные показатели спроса для первичного рынка коттеджей***

| Вторичный рынок | Ед. изм. | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Число сделок | ед. | 335 | 481 |
| Общая площадь домов | кв.м | 229 972 | 378 565 |
| Общая площадь участков | сот. | 8 996 | 14 729 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 92 | 190 |
| Средняя стоимость | млн руб./лот | 274 | 396 |

***Рисунок 58 Основные показатели спроса для вторичного рынка коттеджей***

Общий прирост числа вторичных сделок за 2024 год – на 43%, на первичном рынке объем годового спроса в целом сохранился на уровне 2023 года. В целом распределение сделок по итогам 2024 года – 19% на 81% в пользу вторичного рынка коттеджей.

Суммарный объем продаж загородных домов по итогам 2024 года достиг 217 млрд рублей[41].

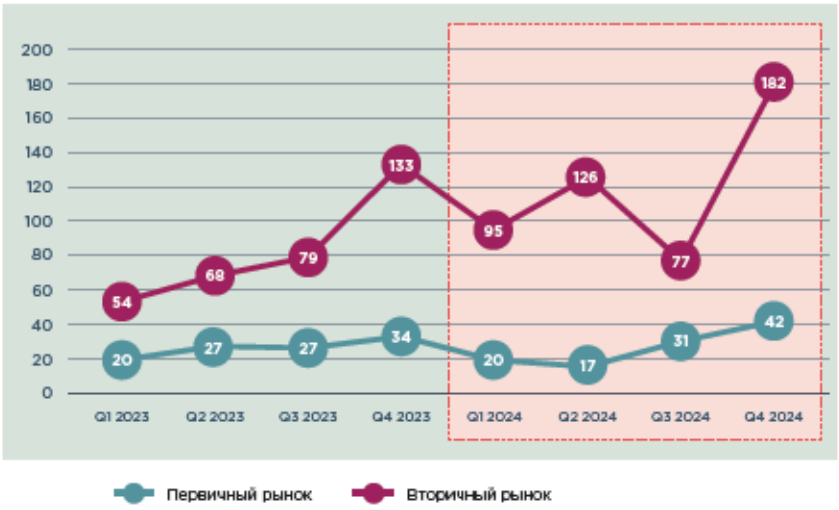



***Рисунок 59 Динамика сделок на первичном и вторичном рынке загородной элитной недвижимости***

Соотношение первичного и вторичного рынка загородной премиальной жилой недвижимости по числу сделок, % от общего количества.

[41] https://img.intermark1.ru/files/distribution/site-images/upload/AnnRep_24_v2.4.pdf

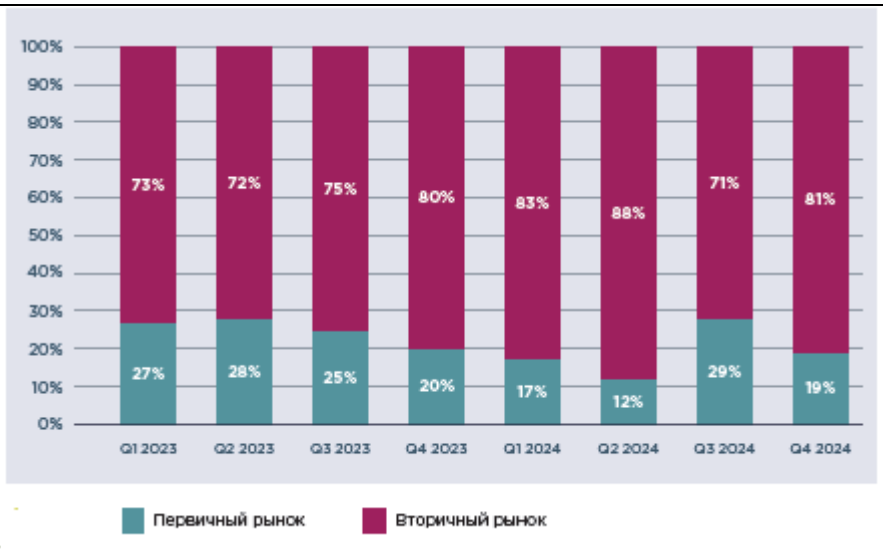



***Рисунок 60 Соотношение первичного и вторичного рынка загородной элитной недвижимости***




***Рисунок 61 Структура сделок на высокобюджетном загородном рынке, млн рублей***

Средняя стоимость загородного дома на первичном рынке на начало 2025 года составила 383 млн рублей.

| Первичный рынок | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 105 |
| Общая площадь домов, кв.м | 74 749 |
| Общая площадь участков, сот. | 2 482 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 40 |
| Средняя стоимость, млн руб. | 383 |

***Рисунок 62 Предложение коттеджей на первичном рынке***

Для покупки на вторичном рынке предлагается более 1,1 тыс. домов в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости.

| Вторичный рынок | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 1 141 |
| Общая площадь домов, кв.м | 1 069 528 |
| Общая площадь участков, сот. | 48 819 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 649 |
| Средняя стоимость, млн руб. | 569 |

***Рисунок 63 Предложение коттеджей на вторичном рынке***

Соотношение предложения на вторичном и первичном рынке составляет примерно 11.

| ИТОГО первичный и вторичный рынок | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 1 246 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 689 |
| **СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ** | |
| Первичный рынок | 8% |
| Вторичный рынок | 92% |
| Соотношение – вторичный к первичному, раз | 10,9 |

***Рисунок 64 Соотношение предложения на первичном***

В соответствии с вышеизложенным, наиболее привлекательными районами для загородной жизни является юго-запад, запад, северо-запад и север Московской области. Данные направления характеризуются наиболее благоприятными экологическими условиями, транспортной доступностью, обилием природных ресурсов и развитой инфраструктурой, обеспечивающей комфортные условия для жизни загородом. Более подробное описание направлений приведено в таблице ниже.

***Таблица 26 Общая характеристика направлений Московской области***

| Направление/шоссе | Характеристика |
|---|---|
| **Рублево-Успенское шоссе** | Самое престижное направление Подмосковья – это благоустроенное, но не широкое Рублево-Успенское шоссе, проходящее в живописных верховьях Москвы-реки, и закрытое для проезда грузового транспорта. После пересечения с МКАД шоссе уходит в лес и, следуя вдоль извилистого русла Москвы-реки, заканчивается недалеко от Звенигорода.<br>Еще с царских времен здесь было запрещено промышленное строительство и находились угодья царственных и высокопоставленных особ. Эта традиция была продолжена и в советское время, здесь проживала и проживает государственная элита, включая президентов. Именно поэтому Рублево-Успенское шоссе является президентской трассой. Рублево-Успенское направление имеет самую развитую инфраструктуру отдыха и развлечений. Из поселков следует отметить популярный дачный поселок «Барвиха», где в сохранившихся постройках старинной усадьбы с живописным прудом и пейзажным парком расположен санаторий «Барвиха». На 10 км шоссе расположен известный дачный поселок «Жуковка», где жили многие выдающиеся деятели культуры и науки прошлых лет. Сегодня это одно из престижнейших мест Подмосковья, имеющее самостоятельную развитую инфрастуктуру, соответствующую уровню и требованиям живущих здесь состоятельных людей: рестораны - «Царская охота», «Мидори», клуб «Подмосковные |

| Направление/шоссе | Характеристика |
|---|---|
| | вечера», торговый центр «Жуковка-плаза», благоустроенные пляжы на Москве-реке. На 15 км шоссе справа высится дворец Губернского клуба «Горки-2» – колонны, фонтаны, скульптуры, на 21 км – старинное село «Успенское», а за ним поселок «Горки-10», где находится Первый Московский конный завод. |
| **Новорижское шоссе** | Новорижское шоссе в последнее время успешно конкурирует в популярности с Рублево-Успенским. Эта современная скоростная шестиполосная трасса, на которой редко бывают пробки, проходит вдоль красивейших мест, живописно изрезанных излучинами рек Москвы и Рузы с обилием хвойных и лиственных лесов, рек, озер и водохранилищ, среди которых самым популярным для отдыха является Истринское. Новорижское направление входит в зеленый и водоохранный пояс Москвы. Здесь расположены комфортабельные загородные пансионаты «Архангельское», «Петрово-Дальнее» и строятся ультрасовременные курортные комплексы - кантри-отель «Бунино» с двумя 18-ти луночными полями для гольфа и кантри-отель «Акатово», располагающий целым рядом спортивно-развлекательных услуг. В скором времени откроются новые современные горнолыжные и конноспортивные комплексы. Красота природы, сравнительно низкая плотность заселения местности, наличие скоростной автомагистрали, высокое качество строящихся коттеджных поселков делают «Новую Ригу» все более привлекательным и престижным направлением. Многие из расположенных здесь коттеджных поселков имеют как собственную развитую инфрастуктуру, так находящиеся от них в непосредственной близости разнообразные торговые, развлекательные и спортивные комплексы. |
| **Киевское шоссе** | Киевское шоссе - благоустроенная восьмиполосная автомагистраль с хорошим дорожным покрытием, бензоколонками, светофорами, носящее официальное название «Украина», продолжая Ленинский проспект, устремляется на юго-запад области и ведет из столицы через города Апрелевка и Наро-Фоминск, на Украину, в Киев. Чистоту здешнего воздуха, наполненного ароматом густых лесов, характерных для данной местности, ценили еще в старые советские времена.<br>Современная скоростная Киевская трасса, имеющая съезд к находящемуся в этом направлении столичному аэропорту «Внуково», сегодня активно реконструируется.<br>С окончанием этих работ, когда расположенные за Внуково, земельные участки начнут еще более эффективно осваиваться, перспективное уже сегодня Киевское направление, имеет все шансы стать конкурентом Новорижскому. Развивающаяся инфраструктура, сравнительно низкая плотность заселения местности, благоприятная экология и живописная природа здешних мест делают Киевское направление по-настоящему интересным для загородной жизни. |
| **Минское и Можайское шоссе** | Можайское шоссе, являющееся продолжением Кутузовского проспекта, раздваивается через три километра от МКАД. Левее, минуя крупные населенные пункты, уходит в сторону г. Вязьмы благоустроенная современная Минская трасса, носящее официальное название «Беларусь». А правее, с другой стороны железнодорожного пути, располагающегося между этими трассами, проходит четырехполосное Можайское шоссе. Живописная природа - большие лесные массивы, водоемы, благоприятная экологическая обстановка, высокое качество строящихся коттеджных поселков, развитая инфраструктура делают Минское и Можайское направления одними из самых престижных в Подмосковье. Здесь находятся популярные старые дачные места, самое известное из которых - Переделкино (6 км). А также современные коттеджные поселки: Немчиновка (1 км от МКАД), Баковка (3 км), Лесной городок (15 км), Жаворонки (24 км). |
| **Дмитровское шоссе** | Дмитровское шоссе является трассой Федерального значения, связующим звеном между Москвой и наукоградом Дубна. Пожалуй, ни одно другое загородное направление не может похвастаться такой обширной инфраструктурой для активного отдыха и спорта – здесь и горнолыжные комплексы «Яхрома», «Сорочаны» и «Волен», и гольф-поля, и целый каскад водоемов во главе с Пестовским водохранилищем, благодаря чему тут так развита и яхтенная инфраструктура. Не удивительно, что коттеджные поселки на Дмитровском шоссе по большей части являются тематическими, например, гольф-поселки. Одним из первых появился проект с яхт-клубом «Адмирал», но продаж там как таковых не было. Позднее стали появляться участки на продажу на его территории. Первым проектом, который предполагал реализацию домов, стал коттеджный поселок «Зеленый Мыс», затем появились Гольф и яхт-клуб Пестово, «Лазурный Берег». Однако можно купить дом на Дмитровском шоссе и в традиционном камерном поселке – в окружении живописного леса или собственного водоема – например, в проекте «Северная Слобода» и «Солнечная Поляна». |

Среди других не менее важных ценообразующих факторов можно выделить закрытость территории, имеющей единую концепцию застройки и благоустройства, и зачастую небольшое количество земельных участков.

На рынке также предлагаются так называемые клубные поселки, которые занимают не слишком большую по площади территорию, обладают собственной внутренней инфраструктурой и четкой концепцией. Такие поселки воплощают объединение жителей вокруг определенной общей идеи, ограниченность доступа, социальную однородность, престиж и элитарность. Задачей основной идеи таких комплексов является объединение единомышленников, ведущих схожий образ жизни.

В последнее время многие проекты клубного характера формируются на базе уже действующих клубов, объединяющих людей по определенным интересам – вблизи гольф-полей, яхт-клубов и престижных горнолыжных курортов.

***Предложение***

На рынке земельных участков, предлагаемых под премиальную коттеджную застройку, в коттеджных поселках, средняя цена 1 предложения на первичном рынке составляет 4,9 млн рублей за сотку.

| Первичный рынок | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 243 |
| Общая площадь участков, сот. | 6 179 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 30 |
| Средняя цена 1 сотки, млн руб. | 4,9 |
| Средняя стоимость, млн руб. | 124 |

***Рисунок 65 Стоимость на первичном рынке земельных участков в коттеджном поселке***

Средняя стоимость предложения земельного участка на вторичном рынке для коттеджного строительства составило 3,1 млн рублей за сотку.

| Вторичный рынок | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 226 |
| Общая площадь участков, сот. | 28 181 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 88 |
| Средняя цена 1 сотки, млн руб. | 3,1 |
| Средняя стоимость, млн руб. | 389 |

***Рисунок 66 Средняя стоимость предложения премиальных земельных участков на вторичном рынке***

На начало 2025 года в продаже от собственников и девелоперов остается 469 земельных участков под премиальную коттеджную застройку[42].

[42] https://img.intermark1.ru/files/distribution/site-images/upload/AnnRep_24_v2.4.pdf

| ИТОГО первичный и вторичный | янв.25 |
|---|---|
| В продаже, ед. | 469 |
| Суммарная стоимость, млрд руб. | 118 |
| **СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ** | |
| Первичный рынок | 52% |
| Вторичный рынок | 48% |
| Соотношение – вторичный к первичному, раз | 0,9 |

***Рисунок 67 Соотношение предложения на рынке***

В результате проведенного анализа на основании используемых в расчетах данных объектов-аналогов выявлено, что большинство предложений земельных участков в коттеджных поселках расположено на расстоянии до 40 км от МКАД.

Если рассматривать распределение предложений с точки зрения удаленности от МКАД, то наибольшее количество предложений расположено на удалении 10-20 км от МКАД – 32%. В зоне 30-40 км от МКАД – 24%, на удалении 20-30 км от МКАД – 16% от общего объема предложений. Наименьшая доля объектов представлена дальше 60 км от МКАД.

Земельные участки в подобных коттеджных поселках, как правило, имеют большую площадь, начиная от 1 000 кв.м. Также есть коттеджные поселки, которые предлагают земельные участки площадью 10 000 кв.м и более.

На основании анализа базы данных объектов-аналогов было определено, что наиболее часто встречаются участки в 1 500 кв.м в основном предлагаются земельные участки площадью 1 000 – 5 000 кв.м.

В соответствии с рисунком ниже наиболее распространенный размер площади земельного участка в таких коттеджных поселках составляет 1 000 – 3 000 кв. м.




***Рисунок 68 Структура предложения земельных участков в зависимости от площади***

### *Ценовая ситуация*

Объекты, представленные на загородном рынке, имеют достаточно большой ценовой диапазон, что показано в таблице ниже. Данная статистика по округам была подготовлена на основе базы из открытых источников. Подробное описание источников рыночной информации приведено в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)».

***Таблица 27 Цены на земельные участки в разрезе округов***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 4495,26 | 3002,14 | 12539,06 | 1112 |
| Богородский городской округ | 3649,17 | 3001,09 | 6586,53 | 234 |
| Дмитровский муниципальный округ | 4154,91 | 3004,15 | 7857,79 | 348 |
| Городской округ Домодедово | 4400,40 | 3000,32 | 13569,59 | 3332 |
| Муниципальный округ Истра | 4824,66 | 3000,16 | 14827,39 | 1226 |
| Городской округ Красногорск | 8572,97 | 3951,80 | 19977,33 | 768 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 3520,19 | 3267,81 | 3927,78 | 3 |
| Городской округ Ленинский | 7819,39 | 3035,05 | 19663,88 | 1783 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 3665,27 | 3232,75 | 4635,35 | 40 |
| Городской округ Люберцы | 6562,95 | 3001,64 | 10926,44 | 245 |
| Городской округ Мытищи | 6185,07 | 3000,63 | 19428,92 | 2191 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 4178,26 | 3001,04 | 9556,41 | 298 |
| Городской округ Одинцовский | 11463,54 | 3001,53 | 167187,04 | 4909 |
| Городской округ Подольск | 6989,07 | 3011,61 | 19503,55 | 668 |
| Городской округ Пушкинский | 4459,02 | 3000,01 | 10951,51 | 849 |
| Раменский муниципальный округ | 3986,60 | 3000,63 | 8276,80 | 2955 |
| Рузский муниципальный округ | 3309,14 | 3004,64 | 5220,24 | 59 |
| Городской округ Солнечногорск | 3896,22 | 3002,48 | 8090,51 | 414 |
| Городской округ Ступино | 3310,67 | 3148,75 | 3602,81 | 3 |
| Городской округ Химки | 5150,10 | 3002,42 | 14916,59 | 561 |
| Муниципальный округ Чехов | 3229,39 | 3000,52 | 4384,50 | 139 |
| Городской округ Щелково | 4545,99 | 3000,40 | 12066,37 | 291 |
| Городской округ Электросталь | 3051,11 | 3022,81 | 3079,40 | 2 |
| **Всего по Московской области** | **5018,23** | **3000,16** | **167187,04** | **22430** |

На рисунке ниже представлены значения средних цен за 1 кв. м земли в коттеджных поселках по округам.

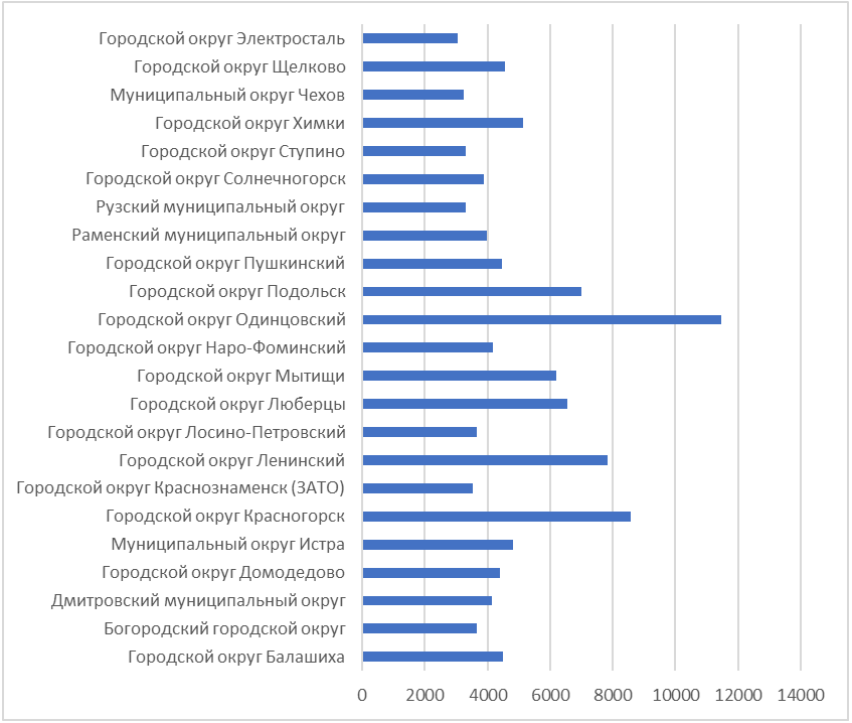



***Рисунок 69 Средняя цена земельных участков в разрезе муниципальных образований***

*Источник: расчеты Оценщика*

Наибольшие цены на земельные участки представлены в Одинцовском, Ленинском и Красногорском городских округах.

***Спрос***

Всего по итогам 2024 года на первичном рынке продажи земельных участков было реализовано 210 лотов, что обеспечило прирост относительно 2023 года на 47%. Максимальный объем продаж был отмечен в конце года в течение 4 квартала – всего было приобретено 76 у застройщиков и еще 54 – у собственников на вторичном рынке.

Цена 1 сотки земли как для первичного, так и для вторичного рынка превысила 4 млн рублей. В течение года была отмечена положительная динамика прироста цен для первичного рынка – если в начале года стоимость 1 сотки оценивалась в 4 млн рублей, в конце года в рамках последних сделок данное значение уже превысило 5,3 млн рублей. (+32%).

| Первичный рынок | Ед. изм. | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Число сделок | ед. | 143 | 210 |
| Общая площадь участков | сот. | 3 428 | 4 576 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 13 | 21 |
| Средняя цена 1 сотки | млн руб./сот. | 3,9 | 4,6 |
| Средняя стоимость | млн руб./лот | 93 | 100 |

***Рисунок 70 Основные показатели спроса для первичного рынка земельных участков***

| Вторичный рынок | Ед. изм. | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Число сделок | ед. | 120 | 136 |
| Общая площадь участков | сот. | 6 989 | 7 565 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 22 | 32 |
| Средняя цена 1 сотки | млн руб./сот. | 3,1 | 4,2 |
| Средняя стоимость | млн руб./лот | 183 | 232 |

***Рисунок 71 Основные показатели спроса для вторичного рынка земельных участков***

В продаже на начало 2025 года находится менее 500 участков, при этом объем предложения распределен практически равномерно между первичным и вторичным рынком.




***Рисунок 72 Динамика средней цены 1 сотки на первичном и вторичном рынке, млн рублей***

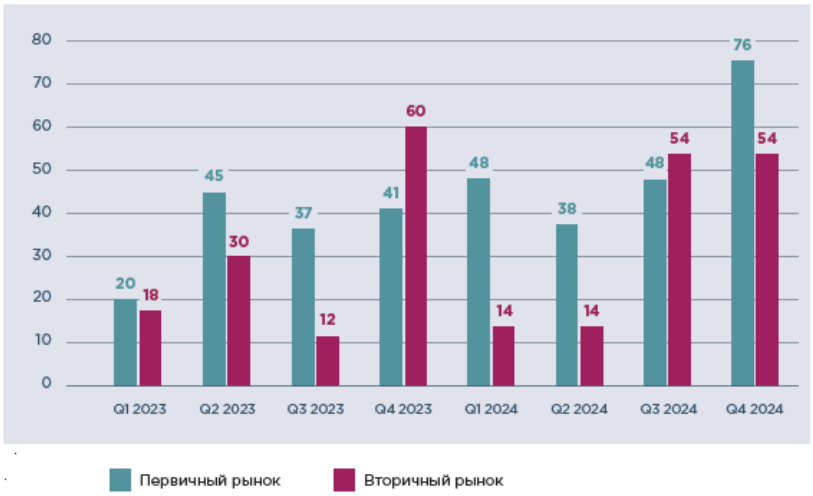



***Рисунок 73 Динамика количества сделок с земельными участками***

***Прогноз и тенденции***

Несмотря на усложняющуюся экономическую ситуацию и санкционное давление н рынок загородной недвижимости Московского региона находится в состоянии роста. Но, если в середине 2000-х, были популярны дома с замковой архитектурой, земельными участками по 10 га, бассейнами и другими характеристиками бьющей в глаза роскоши и дороговизны, то сейчас спрос сместился в сторону более мелких участков и относительно небольших по площади домов, расположенных на расстоянии от 25-30 километров от МКАД. Покупатели выбирают современные решения: эргономичный дом из экологичного материала, эффективный по энергосбережению, с максимально полезной площадью.

Сегмент элитной загородной недвижимости в дополнение к перечисленному, затребовал включение в цену экологических составляющих: возможность активного отдыха и близость к естественным красотам природы. Изменения требований, связаны, возможно, и с наблюдением за стремительной застройкой территории Новой Москвы, за расширением сети станций метро. Такая динамика вызывает у рассматривающего элитные предложения опасения за недалекое будущее – не станет ли его дом или коттедж на природе центром завтрашней массовой застройки. Догадка о том, что элитность не предполагает массовости, стала заметно влиять на выбор современного богатого покупателя. Жить там, где и все, перестало быть модным. Люди без лишнего шума, чтобы вновь не спровоцировать массовый поток, переселяются подальше от мегаполиса.

Качество современных дорог сократило расстояния. Обеспеченный человек предпочитает два часа комфортной езды по трассе полуторачасовому стоянию в пробке в ближнем пригороде. Девиз новой элиты – простор сразу за порогом. Возможность рядом с домом держать лодку, яхту, квадроцикл, пешком сходить до ближайшего леса за ягодами и грибами, совершать велопрогулки, не путаясь в чужих заборах — вот современная роскошь. И люди готовы за это платить. Основной спрос будет сосредоточен в новых проектах, которые отвечают запросам покупателей.

В дальнейшем, рынок элитной недвижимости будет существенно зависеть от экономической ситуации в стране в целом, но уже сейчас можно предсказать рост цен, связанный с удорожанием стройматериалов и некоторое снижение спроса.

***Ценообразующие факторы***

Факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Сочетание указанных факторов определяет кадастровую стоимость любого объекта недвижимости. Помимо рассмотренных в п. 3.4. ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной застройки, на стоимость элитной недвижимости оказывает влияние престижность местоположения коттеджного поселка, природное окружение и благоустройство.

#### 3.1.2.2.3. Транспорт

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и стоянок (площадок) для хранения автотранспорта.

Исследование рынка земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок показало, что свободные земельные участки такого вида использования достаточно редко продаются на открытом рынке. В связи с этим была собрана и проанализирована рыночная информация не только о свободных земельных участках, но и единых объектах недвижимости, включающих в себя земельный участок и гараж (стоянку автотранспорта).

***Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов гаражного назначения***

В доступных источниках информации о ценах на рынке объектов недвижимости Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже объектов гаражного назначения. Существенно меньше объявлений о продаже незастроенных земельных участков, предназначенных для гаражного строительства. Процесс сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)».

В качестве исходных данных использовались как рыночные цены (цены сделок или цены предложений) незастроенных участков, так и предлагаемых объектов гаражного назначения в расчете на 1 кв. м земельного участка. При этом для застроенных объектов, для расчета стоимости 1 кв. м земельного участка как незастроенного, использовалась информация о стоимости единого объекта недвижимости, а также значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Порядок определения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости приведена в пп. 3.1.3.2.6. В соответствии с указанным порядком площадь земельных участков, приходящихся на каждый из объектов недвижимости (гаражей), определялась исходя из нормативной площади земельных участков для индивидуальных гаражей. В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей для одноэтажных гаражей составляет 30 кв. м на 1 машиноместо. Таким образом, плотность застройки для типичного гаража 4х6 м составит 0,8. Поэтому, расчет площади земельного участка под гараж осуществляется исходя из плотности застройки 0,8.

По результатам проведенного анализа была построена функциональная зависимость доли земельного участка от удаленности участка от МКАД и его этажности (для многоярусных гаражей). Размер доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, предназначенного для размещения гаража в зависимости от удаленности от МКАД составляет от 30,9% до 2,9% (по мере удаленности от МКАД доля земельного участка снижается). Наряду с собранными предложениями о продаже, в открытых источниках зарегистрировано 954 сделки по продаже земельных участков, предназначенных для гаражного строительства, которые были совершены за период с 2018 года по 2025 год.

Была сформирована выборка цен предложений и площадей земельных участков, которые с учетом введенных корректировок рассматриваются как незастроенные. Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в п.3.4 и пп. 3.1.3.2 Отчета.

В качестве объектов-аналогов было рассмотрено 7613 сформированных описанных выше образом земельных участков. В силу незначительного числа объявлений о продаже открытых площадок для хранения автотранспорта данная группа объектов в дальнейшем отдельно не рассматривается. Таким образом, предметом анализа являются земельные участки, предназначенные для размещения личных гаражей, а также для размещения одно- и многоярусных подземных и надземных гаражей (паркингов).

Площадь объектов варьируется от 4,13 кв. м до 85 468 кв. м. Объявления о таких объектах распределены по районам Московской области и на различном удалении от МКАД.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений всех земельных участков для гаражного строительства, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 28 Рыночные цены предложений земельных участков, предназначенных для размещения объектов гаражного назначения в разрезе муниципальных образований***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 5 184,26 | 2 746,25 | 8 538,75 | 297 |
| Богородский городской округ | 2 693,75 | 1 429,60 | 4 236,03 | 25 |
| Городской округ Бронницы | 2 925,58 | 1 930,85 | 4 602,87 | 18 |
| Волоколамский муниципальный округ | 1 416 30 | 874,09 | 2 549,38 | 16 |
| Городской округ Воскресенск | 2 217,10 | 901 47 | 5 430,77 | 41 |
| Дмитровский муниципальный округ | 3 597,96 | 1 278,12 | 14 690,32 | 302 |
| Городской округ Долгопрудный | 6 893,62 | 3 553,81 | 10 749,85 | 52 |
| Городской округ Домодедово | 4 452,13 | 2 275,23 | 9 840,00 | 178 |
| Городской округ Дубна | 1 587,92 | 897,20 | 2 744,72 | 61 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 1 495,83 | 795,40 | 2 788,54 | 73 |
| Городской округ Жуковский | 6 547,96 | 2 058,53 | 10 615,79 | 149 |
| Муниципальный округ Зарайск | 1 122,92 | 718,22 | 1 903,28 | 11 |
| Муниципальный округ Истра | 3 081,29 | 601,08 | 7 336,26 | 49 |
| Городской округ Кашира | 1 656,66 | 1 001,44 | 3 609,29 | 53 |
| Городской округ Клин | 1 899,43 | 1 004,89 | 3 951,06 | 109 |
| Городской округ Коломна | 1 531,87 | 696,00 | 4 877,23 | 169 |
| Городской округ Королев | 4 858,68 | 2 904,10 | 8 492,06 | 281 |
| Городской округ Котельники | 6 748,90 | 3 812,80 | 11 140,13 | 44 |
| Городской округ Красногорск | 6 607,38 | 2 479,85 | 16 339,87 | 462 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 3 768,26 | 2 083,33 | 7 201,75 | 51 |
| Городской округ Ленинский | 5 478,13 | 1 228,17 | 11 242,85 | 163 |
| Городской округ Лобня | 4 683,56 | 2 796,74 | 8 375,42 | 138 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 3 811,19 | 2 526,72 | 6 183,46 | 18 |
| Муниципальный округ Лотошино | 1 562,18 | 739,30 | 3 005,40 | 9 |
| Муниципальный округ Луховицы | 1 553,51 | 721,28 | 4 503,90 | 16 |
| Городской округ Лыткарино | 4 714,49 | 2 343,66 | 5 961,04 | 88 |
| Городской округ Люберцы | 6 891,19 | 2 264,78 | 12 039,74 | 627 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 1 618,33 | 1 618,33 | 1 618,33 | 1 |
| Можайский муниципальный округ | 2 300,41 | 1 118,90 | 3 588,25 | 32 |
| Городской округ Мытищи | 7 006,04 | 2 958,91 | 11 911,82 | 1217 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 2 646,57 | 1 028,22 | 5 409,68 | 100 |
| Городской округ Одинцовский | 6 412,54 | 1 173,93 | 14 636,72 | 1043 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 2 576,51 | 772,83 | 6 627,10 | 54 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 2 330,53 | 1 413,63 | 5 107,14 | 35 |
| Городской округ Подольск | 3 714,82 | 2 296,18 | 8 347,53 | 128 |
| Городской округ Пушкинский | 4 157,35 | 1 464,41 | 7 807,92 | 97 |
| Раменский муниципальный округ | 4 187,27 | 1 758,14 | 9 741,90 | 196 |
| Городской округ Реутов | 5 557,94 | 3 040,75 | 7 011,04 | 94 |
| Рузский муниципальный округ | 2 550,18 | 1 022,59 | 5 201,23 | 39 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Сергиево-Посадский городской округ | 1 957,94 | 714,80 | 3 661,67 | 73 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 2 468,65 | 1 185,94 | 4 500,91 | 27 |
| Городской округ Серпухов | 2 101 90 | 735,59 | 4 648,33 | 88 |
| Городской округ Солнечногорск | 3 468,40 | 1 597,48 | 5 863,69 | 84 |
| Городской округ Ступино | 1 940,23 | 893,97 | 3 765,75 | 19 |
| Талдомский городской округ | 1 470,55 | 1 000,14 | 2 440,88 | 12 |
| Городской округ Фрязино | 5 941,63 | 2 646,69 | 8 483,73 | 38 |
| Городской округ Химки | 5 707,73 | 2 626,01 | 9 376,95 | 387 |
| Городской округ Черноголовка | 2 302,12 | 2 302,12 | 2 302,12 | 1 |
| Муниципальный округ Чехов | 3082,21 | 1 131,75 | 6 260,91 | 76 |
| Муниципальный округ Шатура | 1 227,78 | 617,36 | 2 180 09 | 11 |
| Муниципальный округ Шаховская | 2 204,56 | 791,57 | 4 521,43 | 11 |
| Городской округ Щелково | 3 451,99 | 1 556,29 | 7 596,00 | 42 |
| Городской округ Электросталь | 3 284,00 | 1 751,53 | 5 741,20 | 208 |
| **Всего по Московской области** | **3 522,86** | **601,08** | **16 339,87** | **7 613** |

Учитывая относительно небольшое число предложений, приходящихся на некоторые муниципальные образования Московской области, влияние принадлежности к тому или иному округу выделить достаточно сложно. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка требуется более укрупненная группировка. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 29 Рыночные цены предложений земельных участков для размещения объектов гаражного назначения в разрезе основных шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Автомобильная дорога Восток | 3926,70 | 1748,01 | 7695,88 | 55 |
| Автомобильная дорога Нева | 6073,39 | 1193,07 | 10175,02 | 266 |
| Автомобильная дорога Дон | 4991,96 | 893,97 | 10535,38 | 267 |
| Автомобильная дорога Каспий | 1757,44 | 822,63 | 4500,91 | 99 |
| Варшавское шоссе | 3890,02 | 1737,75 | 8347,53 | 66 |
| Волоколамское шоссе | 4315,39 | 601,08 | 10555,68 | 266 |
| Горьковское шоссе | 4430,21 | 913,14 | 7503,43 | 112 |
| Дмитровское шоссе | 3311,34 | 897,2 | 10749,85 | 256 |
| Егорьевское шоссе | 4515,52 | 617,36 | 11277,15 | 329 |
| Ильинское шоссе | 4918,18 | 2479,85 | 8783,71 | 69 |
| Каширское шоссе | 4315,29 | 2094,96 | 6924,81 | 121 |
| Калужское шоссе | 2397,39 | 1725,47 | 3580,65 | 4 |
| Киевское шоссе | 2760,34 | 1499,53 | 5409,58 | 69 |
| Ленинградское шоссе | 3817,99 | 1239,76 | 8385,00 | 182 |
| Минское шоссе | 6837,36 | 1322,15 | 14636,72 | 832 |
| Можайское шоссе | 3993,52 | 1118,9 | 9606,59 | 141 |
| Московское большое кольцо | 2510,19 | 772,83 | 6627,10 | 358 |
| Московское малое кольцо | 3658,82 | 1464,41 | 6557,16 | 335 |
| Новорижское шоссе | 3641,92 | 739,30 | 7698,75 | 86 |
| Новорязанское шоссе | 4752,90 | 696,00 | 12026,74 | 656 |
| Носовихинское шоссе | 5190,57 | 1418,63 | 8538,75 | 297 |
| Рублево-Успенское шоссе | 5059,70 | 1173,93 | 10982,29 | 34 |

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Симферопольское шоссе | 2818,99 | 735,59 | 11242,85 | 42 |
| ЦКАД | 2811,95 | 1026,50 | 6895,50 | 108 |
| Щелковское шоссе | 4563,00 | 1556,29 | 8483,73 | 98 |
| Ярославское шоссе | 5667,90 | 714,80 | 10900,42 | 979 |

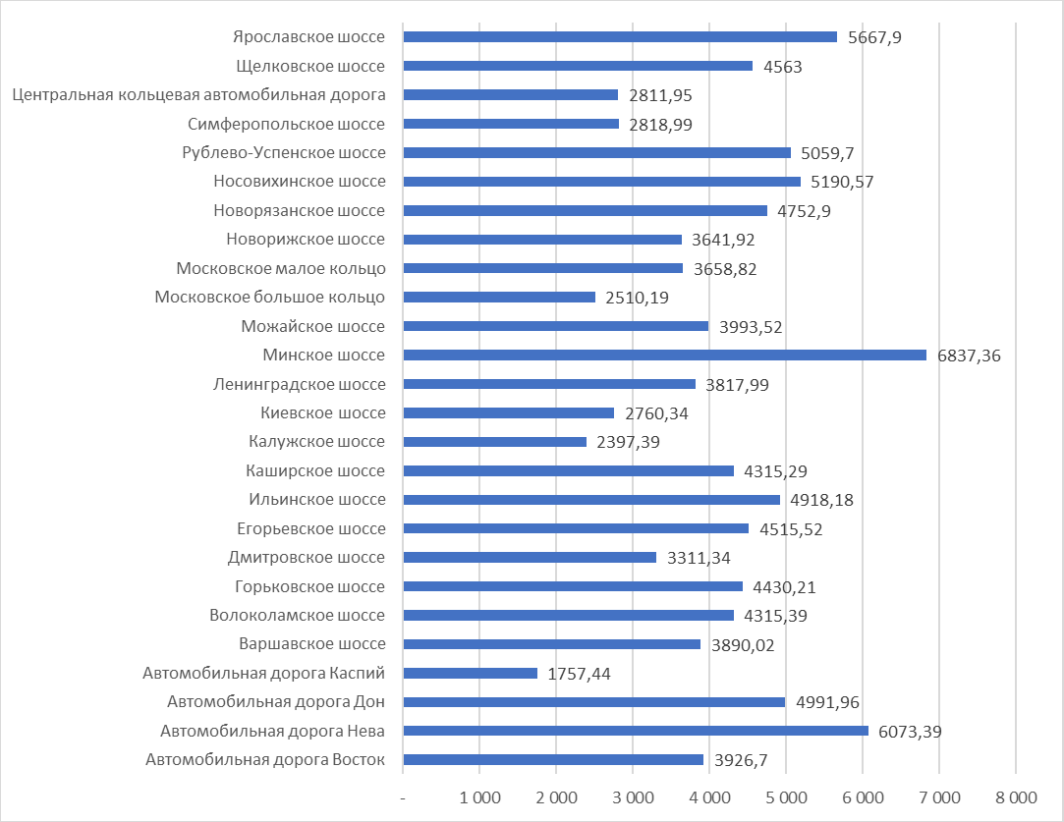



***Рисунок 74 Диапазоны рыночных цен на земельные участки для размещения объектов гаражного назначения в разрезе основных шоссе Московской области***

Ценовой диапазон, ограниченный минимальной и максимальной ценой предложения, часто является малоинформативным из-за наличия случайных отклонений («выбросов»), обусловленных, как правило, неизвестными особенностями предлагаемых объектов. Поэтому с целью минимизации влияния таких факторов для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной стоимости, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

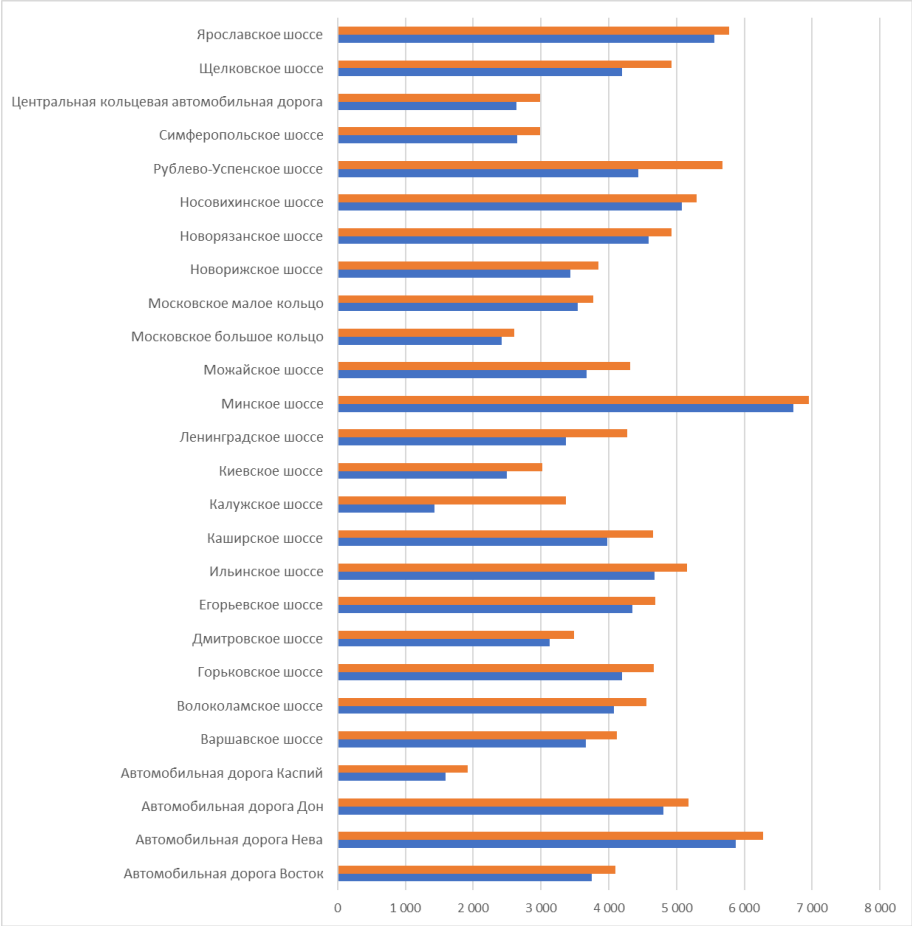



***Рисунок 75 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения объектов гаражного назначения в разрезе основных шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки для гаражного строительства (включающие все виды использования рассматриваемого сегмента) предлагаются по направлению Ленинградского, Минского и Ярославского шоссе, автомобильной дороги «Нева» и Рублево-Успенского шоссе.

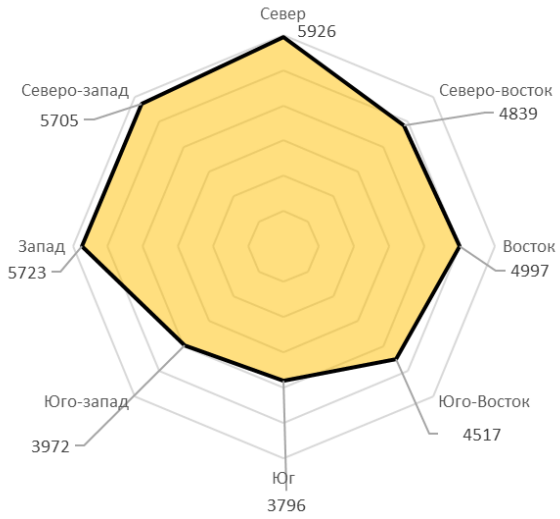



***Рисунок 76 Распределение цен на земельные участки для размещения объектов гаражного назначения по направления от Москвы***

Другим способом группировки земельных участков по их территориальному расположению является группировка по направлениям по сторонам света относительно Москвы. На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми

выделенным таким образом направлениям. Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 3 796 до 5 926 руб. за кв. м.

Как было отмечено выше, в зависимости от вида объекта гаражного назначения все предложения можно дифференцировать на предложения отдельностоящих гаражей для хранения личного автотранспорта, подземных и многоярусных гаражей (паркингов). Учитывая разный характер данных объектов недвижимости с точки зрения их потенциального использования, можно предположить, что вид использования земельного участка является фактором, оказывающим существенное влияние на его стоимость. В следующей таблице приведена сводная информация о ценах предложений на земельные участки выделенных групп видов их использования. Для каждого вида использования также указан код расчета вида использования, присвоенный группе земельных участков в соответствии с Приложением 1 к Методическим указаниям.

***Таблица 30 Рыночная цена земельных участков для размещения различных видов объектов гаражного назначения***

| Вид использования (код расчета вида использования) | Количество объектов | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|
| Отдельно стоящие гаражи для хранения личного автотранспорта (02:071) | 377 | 3 812,67 | 601,08 | 11 715,65 |
| Отдельно стоящие и сблокированные одноэтажных гаражей (04:092) | 4 095 | 4 294,36 | 617,36 | 15 461,81 |
| Многоярусные гаражи (04:090, 04:093, 04:094) | 3 141 | 6 542,76 | 931,41 | 16 339,87 |

Как видно из данных, представленных в таблице, диапазоны минимальных и максимальных цен, так же, как и для всего сегмента рассматриваемых земельных участков, отличаются значительным разбросом и не позволяют сделать однозначный вывод о характерных ценах для каждого вида использования. Как и ранее с целью минимизации влияния случайных факторов для каждого вида использования земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной стоимости, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

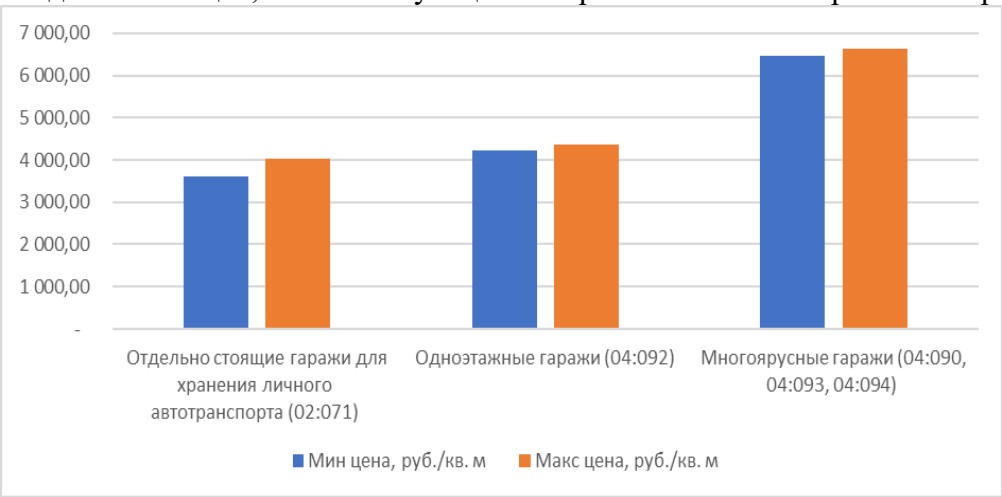



***Рисунок 77 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения объектов гаражного назначения различных видов использования***

На представленном выше графике видно, что наибольшей ценой характеризуются земельные участки, предназначенные для строительства многоярусных гаражей — их наиболее вероятная средняя по Московской области цена находится в диапазоне от 6 458,78 до 6 626,74 руб./кв. м. Наименьшей ценой характеризуются земельные участки, предназначенные для строительства отдельно стоящих гаражей для хранения личного транспорта. Диапазон средней цены таких участков от 3 598,48 до 4 026,86 руб./кв. м. Диапазон средней цены участков для размещения одноэтажных гаражей составляет от 4 226,40 до 4 362,32 руб./кв. м.

В зависимости от направления по сторонам света от города Москвы цена земельных участков для размещения личных гаражей (код расчета вида использования — 02:071) меняется довольно значительно. Наименьшая средняя цена участков под отдельно стоящие гаражи предлагается по юго-западному направлению и составляет 2 709,61 руб./кв. м, наибольшая – по южному и составляет соответственно 4 200, 00 руб./кв. м.

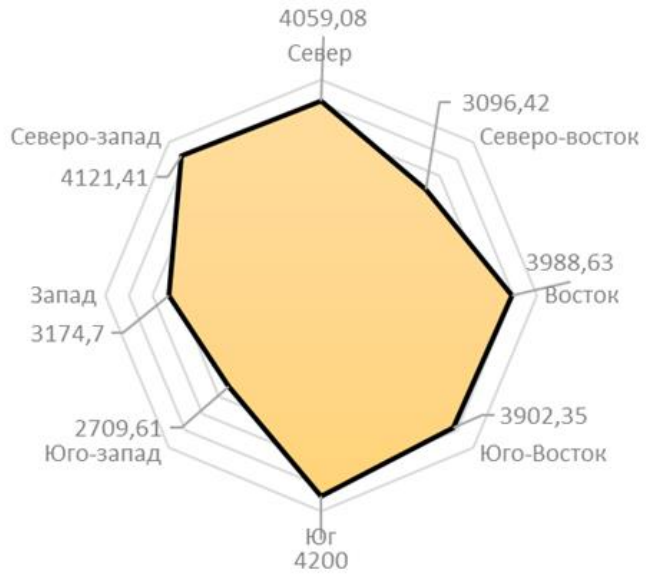



***Рисунок 78 Распределение цен на земельные участки для размещения гаражей для хранения личного автотранспорта по направления от Москвы***

Наиболее дорогие земельные участки для размещения многоярусных гаражей (коды расчета вида использования — 04:093; 04:090; 04:094) предлагается по северо-западному направлениям — их средняя цена составляет соответственно 7 049,21 руб./кв. м. Наиболее низкая стоимость земельных участков для размещения многоярусных гаражей предлагается по южному направлению — их средняя цена составляет соответственно 4 349,87 руб./кв. м.

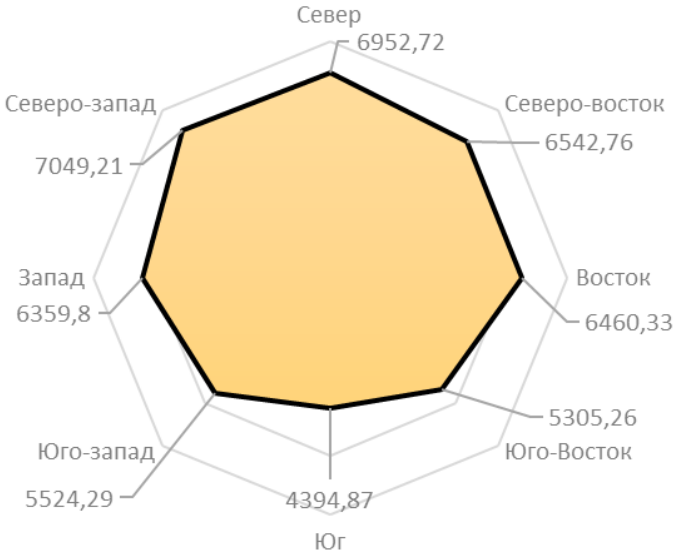



***Рисунок 79 Распределение цен на земельные участки для размещения многоярусных гаражей относительно направления от Москвы***

Наиболее дорогие земельные участки для размещения одноэтажных сблокированных гаражей (код расчета вида использования — 04:092) предлагаются по северному и восточному направлению — их средняя цена составляет соответственно 4 556,23 и 4 509,03 руб./кв. м.

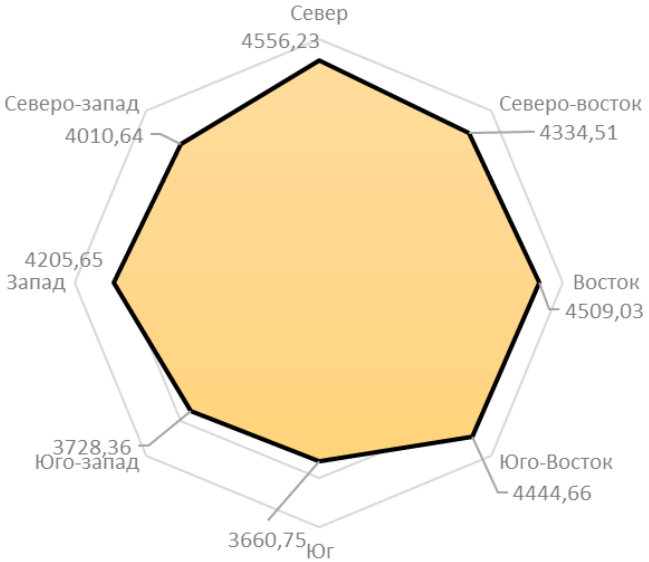



***Рисунок 80 Распределение цен на земельные участки для размещения одноэтажных гаражных паркингов относительно направления от Москвы***

Кроме того, на стоимость объектов гаражного строительства могут оказывать влияние иные различные факторы. Основными факторами, влияющими на стоимость объектов, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Сочетание указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

Фактор местоположения (расположение в границах муниципального образования, по основным шоссе и географическим направлениям) частично был рассмотрен в рамках проведенного выше анализа.

Так как Московская область находится в непосредственной близости от экономического центра страны — Москвы, то удаленность объектов от МКАД может быть существенным ценообразующим фактором. Анализ различных сегментов рынка недвижимости показывает, что, чем дальше от МКАД находится объект недвижимости, тем ниже его удельная стоимость. На следующем рисунке в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов гаражного назначения от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости максимальный диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 10 км, и для каждого отрезка рассчитана средняя стоимость соответствующих земельных участков.

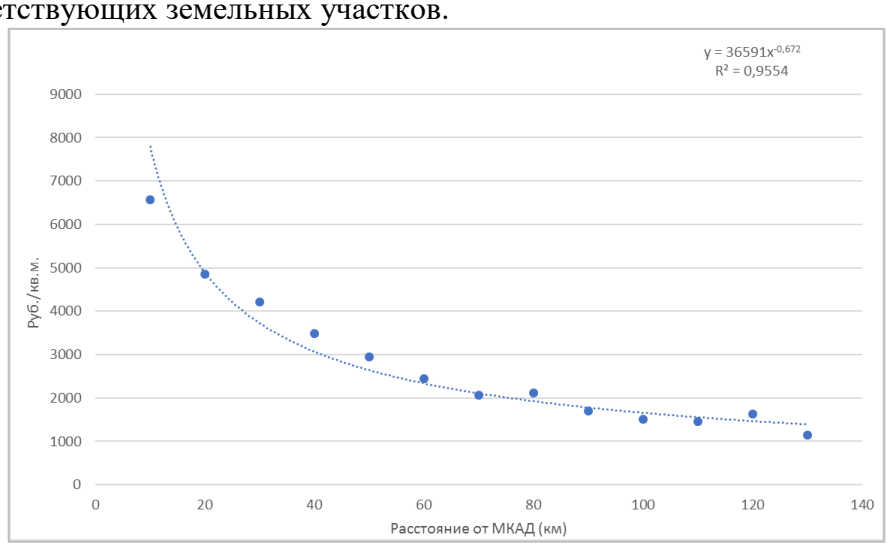



***Рисунок 81 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов гаражного назначения от расстояния до МКАД***

Как видно на рисунке выше, зависимость между ценой земельных участков и расстоянием до МКАД является статистически значимой, таким образом фактор, характеризующий удаленность

объектов от МКАД, является ценообразующим фактором для земельных участков рассматриваемого сегмента.

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

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. В один сегмент входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки, предназначенные для размещения объектов гаражного хранения. Как уже было описано выше, в зависимости от вида объекта гаражного назначения стоимость дифференцируется, поэтому можно предположить, что вид разрешенного использования земельного участка является фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

,

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки не всегда имеют характерную однотипную форму, данный коэффициент может применятся при моделировании. Таким образом, указанный фактор включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с п. 11 Методических указаний «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации»). Следует отметить, что указание на ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не

позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков рассматриваемого назначения. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как было отмечено выше, выборка объектов-аналогов была сформирована на основе цен предложений (сделок) как незастроенных земельных участков, так и единых объектов недвижимости, включающих земельные участки и объекты гаражного назначения. Учитывая, что гаражное строительство осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом правил, применяемых при разработке градостроительной и проектной документации, приведенные характеристики застройки земельных участков являются единообразными (типичными) и соответствуют установленным градостроительным нормам. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как правило удельная стоимость земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади может быть включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых земельных участков. Для подтверждения этой гипотезы на следующем графике представлена зависимость средней удельной цены земельных участков для размещения гаражных объектов от их площади.

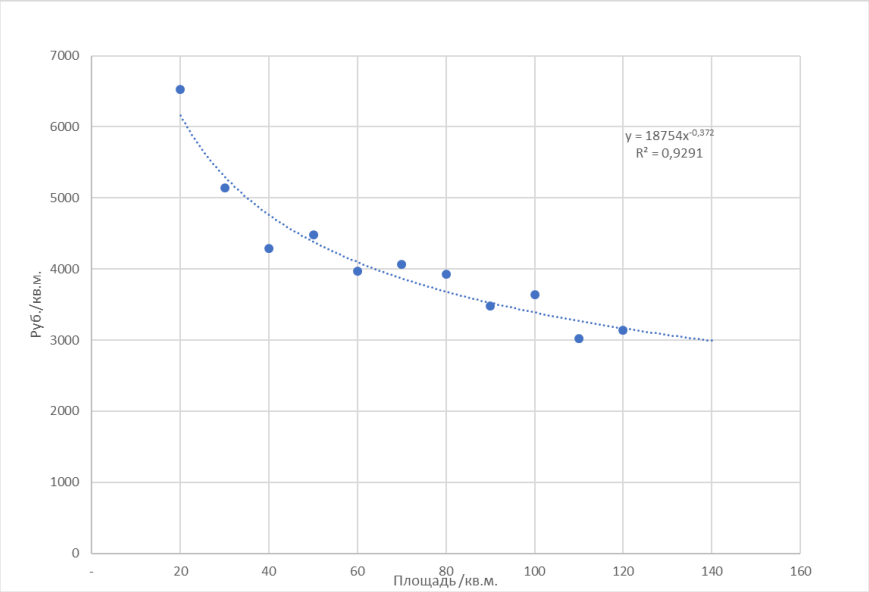



***Рисунок 82 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов гаражного назначения от площади***

Для построения этой зависимости максимальный диапазон площади по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 20 кв. м, и для каждого отрезка, рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков. Модель имеет достаточную значимость фактора площади участка (коэффициент детерминации по исследуемой выборке составил 93%), соответственно данный фактор может быть включен в состав ценообразующих факторов.

Далее рассматриваются дополнительные факторы, которые могут оказывать влияние на стоимость земельных участков рассматриваемого сегмента.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

Стоимость объектов недвижимости дифференцируется в зависимости от уровня транспортной доступности населенных пунктов. Наличие разветвленной транспортной сети для различных видов транспорта, транспортные узлы, в том числе остановки общественного транспорта

способствуют повышению социально-экономической привлекательности территории. В связи с этим данные параметры включены в перечень ключевых ценообразующих факторов.

Поскольку расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в целом по субъекту, необходимо учитывать характеристики локального местоположения объектов недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального образования и центра субъекта. Проведенный ранее анализ позволил выявить зависимость стоимости земельных участков для размещения объектов гаражного назначения от направления от Москвы как по дорогам федерального значения, так и по сторонам света. Также была подтверждена зависимость удельной стоимости земельных участков от расстояния до МКАД. Существенное влияние на стоимость объектов оказывает наличие на участке или возможность подключения коммуникаций.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются как внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения, так и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, а также характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе проведения моделирования некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

#### 3.1.2.2.4. Предпринимательство

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, предназначенных для размещения объектов, обеспечивающих предпринимательскую деятельность. Под коммерческой недвижимостью в рамках настоящего анализа понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода. При этом к рассматриваемому сегменту не относятся объекты недвижимости, используемые для осуществления производственной деятельности (производственно-складская недвижимость). Анализ рынка объектов производственной недвижимости был приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Исследование предложений на рынке объектов недвижимости коммерческого назначения показало, что рынок коммерческой недвижимости, относящейся к рассматриваемому сегменту, может быть поделен в зависимости от количественных и качественных характеристик предлагаемых объектов на следующие подсегменты:

- Объекты недвижимости офисного назначения;
- Объекты недвижимости торгового назначения;
- Помещения свободного назначения.

К объектам недвижимости офисного назначения в рамках используемой классификации относятся следующие объекты недвижимости:

- отдельностоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

К объектам недвижимости торгового назначения относятся следующие объекты недвижимости:

- отдельностоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;

– нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

К помещениям свободного назначения (далее - ПСН) относятся помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, могут использоваться, как для офисной, так и торговой функции, а варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

2025 год стал для российского рынка коммерческой недвижимости периодом глубокой структурной трансформации и адаптации к жестким макроэкономическим условиям. После бурного роста и рекордных показателей предыдущих периодов, рынок столкнулся с новыми вызовами, которые определили его динамику. Ключевым фактором, оказывающим давление на все сегменты отрасли, стала беспрецедентно жесткая денежно-кредитная политика Центрального банка Российской Федерации. Высокая ключевая ставка, удерживаемая регулятором для борьбы с инфляцией, существенно увеличила стоимость заемного финансирования, охладив инвестиционный пыл и заставив девелоперов пересматривать свои стратегии.

Помимо финансовых ограничений, рынок продолжал функционировать в условиях сложной геополитической обстановки и санкционного давления. Дополнительным фактором неопределенности стали анонсированные изменения в налоговой системе, которые потребовали от бизнеса пересмотра финансовых моделей. Тем не менее, несмотря на «идеальный шторм» из негативных факторов, рынок не остановился. Напротив, он продемонстрировал удивительную устойчивость и способность к видоизменению. Мы увидели рекордные объемы ввода объектов в эксплуатацию, переориентацию спроса на новые форматы и регионы, а также смену парадигмы поведения инвесторов.

Московский регион традиционно остается локомотивом развития российского рынка коммерческой недвижимости, концентрируя на себе основную долю инвестиций, девелоперской активности и сделок. 2025 год не стал исключением, хотя и продемонстрировал признаки более активной регионализации рынка.

По данным аналитиков, объемы продаж коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье через аукционы в 2025 году значительно выросли, достигнув 87,5 млрд рублей. Это свидетельствует о высокой ликвидности рынка и активной ротации активов, часть из которых перешла в новые руки через механизмы открытых торгов.

Московский регион сохраняет свои позиции и по объему сделок купли-продажи. Спрос на коммерческую недвижимость в Москве и Московской области остается стабильно высоким, особенно в сегментах с потенциалом роста капитализации. В 2025 году жители столичного региона покупали торговую недвижимость на 25% чаще, чем в 2024 году, офисную — на 17%, помещения свободного назначения — на 12%[43].

Московский рынок коммерческой недвижимости в 2025 году стал ареной консолидации активов со стороны банковских структур. Наиболее активными покупателями офисной недвижимости выступили банки, на долю которых пришлось 101 млрд рублей сделок. Под приобретения подпадают как штаб-квартиры для собственных нужд, так и инвестиционные покупки для последующей сдачи в аренду или перепродажи.

Этот тренд отражает более широкую картину усиления роли институциональных игроков на рынке. Структуры банков «Сбера» и «ВТБ» активно скупают активы, получают земельные участки и запускают собственные девелоперские проекты, превращаясь в крупнейших системных инвесторов российского рынка недвижимости.

***Торговая недвижимость***

Торговая недвижимость в 2025 году показала себя как наиболее стабильный и устойчивый к потрясениям сегмент. Несмотря на продолжающуюся трансформацию потребительского поведения и увеличение доли e-commerce, физический ритейл не умер, а адаптировался[44].

[43] https://tass.ru/nedvizhimost/25753431?ysclid=ms7rok7t1546010507

[44] https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026-god/?ysclid=ms4uf2fmc359902865#torgovaya-nedvizhimost-otnositelnaya-stabilnost

Хотя объем инвестиций в торговую недвижимость составил всего 52,9 млрд рублей (9% от общего объема, снижение на 11%), этот сегмент стал лидером в структуре количества сделок с долей 27%. Это говорит о высокой активности инвесторов в сегменте небольших и средних торговых объектов, таких как районные торговые центры (далее - РТЦ) и стрит-ритейл.

Вакантность в торговых центрах растет умеренно и находится под контролем. Более того, более 70% площадей в новых объектах оказываются законтрактованными еще до ввода в эксплуатацию. Арендные ставки продемонстрировали рост на 10-20%.

Ключевым фактором роста арендных ставок в торговой недвижимости стала инфляция издержек и индексация договоров аренды, а также дефицит качественных торговых площадей в транспортных узлах и густонаселенных районах.

Наблюдается интересная ротация арендаторов. Снижается активность чистых онлайн-ритейлеров в офлайне, в то время как логистические операторы и дистрибьюторы наращивают свое присутствие, занимая 25% и 41% в структуре спроса соответственно (включая аренду помещений городского формата для «последней мили»). Основной фокус девелопмента сместился на районные форматы и торговые площади в составе транспортно-пересадочных узлов, которые гарантируют высокий и стабильный трафик.

Торговая недвижимость Москвы и Московской области продемонстрировала одну из самых позитивных динамик среди всех сегментов. Покупки торговых площадей в столичном регионе выросли на 25% год к году, что существенно опережает среднероссийские показатели. Это объясняется высокой покупательной способностью населения региона, стабильным потребительским спросом и интересом инвесторов к объектам с долгосрочными арендаторами.

По итогам трех кварталов 2025 года более половины объема введенных торговых центров пришлось на регионы России – 25 из 40 или 53% от общего объема.[45]

Аналитики консалтинговой компании IBC Real Estate подсчитали, что за 9 месяцев 2025 года в России введено в эксплуатацию 40 качественных торговых объектов совокупной арендопригодной площадью 356 тыс. кв. м. Этот результат является рекордным с 2021 года, когда за сопоставимый период было введено 23 качественных объекта совокупной арендопригодной площадью 546 тыс. кв. м, что было обусловлено отложенным строительством, связанным с пандемией. Увеличенные объемы ввода в 2025 году связаны с завершением строительства объектов, открытие которых неоднократно откладывалось.

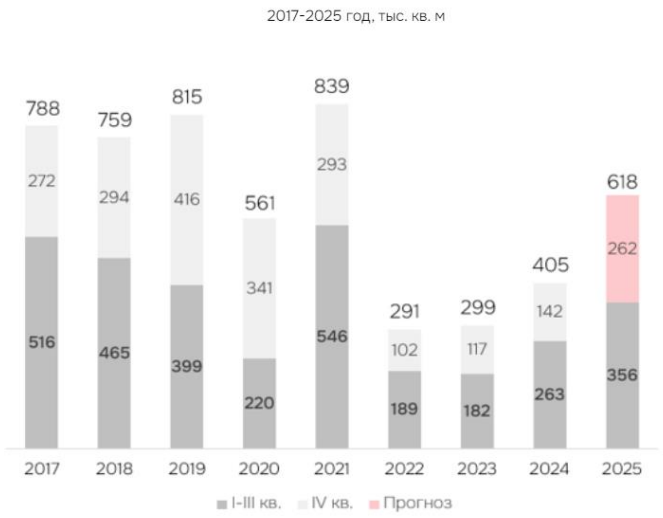



***Рисунок 83 Динамика нового строительства качественных торговых центров в России***

Основной объем ввода новых объектов (53%) пришелся на регионы (не включая Москву и Санкт-Петербург) – 25 объектов (187 тыс. кв. м), такой показатель является рекордным с 2021 года, когда объем ввода составлял 449 тыс. кв. м.

[45] https://ibcrealestate.ru/news/regiony-rossii-pokazali-rekordnyy-vvod-tts/

По итогам первых трех кварталов 2025 года в Московской области введено в эксплуатацию более 137,6 тыс. кв. м новых современных торговых площадей. Новые объекты розничной торговли, соответствующие современным требованиям, включают в себя не только торговые залы, но и оборудованные парковки, а также предоставляют покупателям широкий спектр дополнительных услуг.

В Министерстве сельского хозяйства и продовольствия Московской области сообщили, что значительный вклад в развитие розничной инфраструктуры региона внесли несколько городских округов, продемонстрировавших наибольшие объемы ввода. Лидерами (январь-сентябрь 2025 года) стали: городской округ Балашиха (26,7 тыс. кв. м), построены крупный торговый центр общей площадью 21,7 тыс. кв. м и супермаркет «Лента» - 1,5 тыс. кв. м, муниципальный округ Истра (18,4 тыс. кв. м), открыто 7 магазинов «Пятерочка» - 4,1 тыс. кв. м, 7 магазинов «Чижик» - 3,3 тыс. кв. м и 3 магазина «Магнит» - 2,7 тыс. кв. м, городской округ Домодедово (13,9 тыс. кв. м), построен АвтоЦентр «Камаз» - 5,1 тыс. кв. м, магазин «Архидом» - 1,5 тыс. кв. м и торговый центр ООО «СТАРТ» - 1,4 тыс. кв. м, городской округ Красногорск (11,1 тыс. кв. м), открыто 6 магазинов «Пятерочка» - 3,7 тыс. кв. м, 2 магазина «Магнит» - 3,1 тыс. кв. м и 2 магазина «Спортмастер» - 2,5 тыс. кв. м. Всего создано более 400 рабочих мест[46].

В Московской области в 2025 году было открыто три малоформатных торговых центра: ТВИД в Ивантеевке (GLA – 17,4 тыс. кв.м), FUTURA в Балашихе (GLA – 16 тыс. кв.м) и Три-Д в Подольске (GLA –8 тыс. кв.м). Совокупный объем нового предложения составил 41,4 тыс.кв. м, тогда как годом ранее показатель достигал 58,9 тыс. кв. м при открытии шести объектов.

Рынок не пополнился крупноформатными торговыми центрами: новые объекты представлены двумя районными и одним микрорайонными торговыми центрами, что указывает на фокус девелоперов на объектах с более быстрым запуском и стабильным локальным спросом.

| Основные показатели Московской области | |
|---|---|
| Общее предложение действующих объектов, млн м² (GBA/GLA) | 3,21/1,975 |
| Открыто в 2025 г. (GBA/GLA), тыс. м² | 58,75/41,4 |
| Запланировано к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м² | 30,1/21,6 |
| Обеспеченность качественными торговыми площадями, м²/1 000 чел. | 225 |
| Справочно: г. Москва: Обеспеченность качественными торговыми площадями, м²/1000 чел. | 606 |

***Рисунок 84 Основные показатели Московской области***

ТЦ «ТВИД» в Ивантеевке (девелопер — ГК «Hauskraft») расположен в географическом центре города. На территории торгового центра находится рекреационная зона вдоль набережной. Якорными арендаторами стали супермаркет «Да!», DDX Fitness, М.Видео, детский игровой центр Star Lab, а также фешн-галерея, фудкорт и летний кинотеатр под открытым небом[47].

Торговые центры, открытые в Московской области в 2025 г.

| Название | Город | Общая площадь, м² | Арендопригодная площадь, м² | Формат |
|---|---|---|---|---|
| ТВИД | Ивантеевка | 26 750 | 17 406 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| FUTURA | Балашиха | 22 000 | 16 000 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Три-Д | Подольск | 10 000 | 8 000* | Микрорайонный (менее 10 тыс. м²) |
| **Итого** | | **58 750** | **41 406** | |

***Рисунок 85 Торговые центры, открытые в Подмосковье в 2025 году***

[46]https://moyapk.mosreg.ru/news/view/za-9-mesacev-2025-goda-vvedeno-svyse-137-6-tys-kv-m-novyh-torgovyh-plosadej-v-podmoskov-e?ysclid=ms7s1slhvl795529495

[47] https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/910/Retail_Russia_rus_Q4_2025.pdf

ТЦ «FUTURA» в Балашихе объединяет две части центрального района города и расположен рядом с федеральной трассой, привлекая трафик из соседних регионов. По итогам 2025 года общий объем рынка торговых центров Московской области составил 1,975 млн кв.м, при этом обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей составила 225 кв.м (в 2024 году- 226 кв.м). Несмотря на незначительное снижение темпов ввода новых объектов, рост численности населения на 1,4% относительно 2024 году привел к небольшому сокращению показателя обеспеченности.

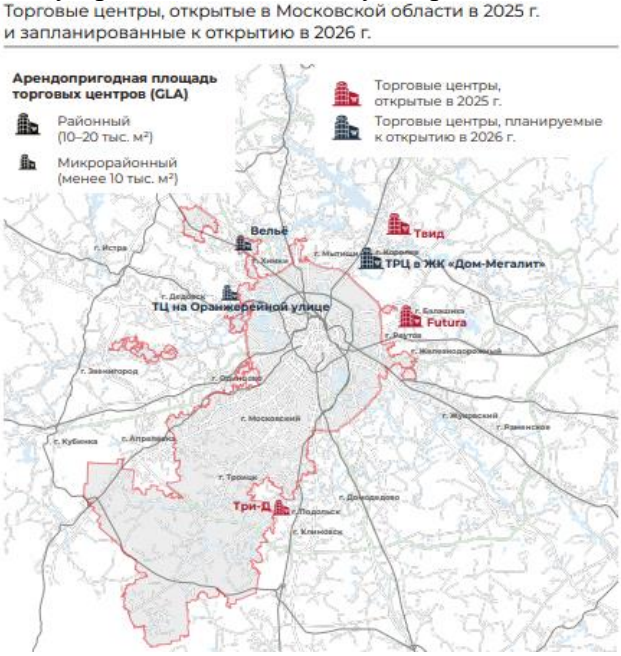



***Рисунок 86 Торговые центры Подмосковья, открытые в 2025 году и планируемые к открытию***

На 2026 год анонсировано открытие трех торговых центров в Московской области, суммарной арендопригодной площадью 21,6 тыс. кв. м. Основной объем нового предложения формируется за счет одного торгового центра районного формата — ТРЦ в составе ЖК «Дом-Мегалит» в Королеве (GLA - 14 тыс. кв. м).

Проекты ТРЦ в ЖК «Дом-Мегалит» и «Велье» в Химках изначально планировались к открытию в 2025 году, однако их реализация была перенесена. Оба объекта относятся к малоформатным торговым центрам и ориентированы на обслуживание локального спроса.

Торговый центр на Оранжерейной улице в Красногорске изначально предусматривал площадь 21,6 тыс. кв. м, однако проект оказался не слишком масштабным и сейчас он реализуется в микрорайонном формате площадью около 5 тыс. кв. м.

Торговые центры, планируемые к открытию в Московской области в 2026 г.

| Название | Город | Общая площадь, м² | Арендопригодная площадь, м² | Формат |
|---|---|---|---|---|
| ТРЦ в ЖК «Дом-Мегалит» | Королёв | 19 000 | 14 000 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Велье | Химки | 6 148 | 4 122 | Микрорайонный (менее 10 тыс. м²) |
| ТЦ на Оранжерейной улице | Красногорск | 5 000 | 3 500* | Микрорайонный (менее 10 тыс. м²) |
| **Итого** | | **30 148** | **21 622** | |

***Рисунок 87 Торговые центры, планируемые к открытию в Московской области в 2026 году***

На 2026 году анонсировано открытие 16 торговых центров в регионах России с общей арендопригодной площадью 431, 8 тыс. кв. м в 15 городах. Большая часть проектов — это переносы с 2024 года, что связано как с задержками строительства, так и со снижающимся уровнем наполнения арендаторами. По итогам 2026 года объем качественного торгового предложения в региональных городах России может достичь 21,5 млн кв. м. При реализации планов девелоперов средний показатель обеспеченности городов-миллионников торговыми площадями может увеличиться до 498 кв. м на 1 000 жителей.

| Название | Город | Общая площадь, м² | Арендопригодная площадь, м² | Формат |
|---|---|---|---|---|
| Золотой | Екатеринбург | 235 360 | 137 914 | Суперрегиональный (более 75 тыс. м²) |
| Шоколад | Барнаул | 63 950 | 35 000 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| Даф | Курск | 64 000 | 32 000 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| Мегапарк | Челябинск | 48 000 | 31 200 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| AQUA Mall | Новороссийск | 50 000 | 27 500 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| Мир | Краснодар | 39 000 | 25 560 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| Первый | Махачкала | 37 000 | 25 000 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| Парк | Нижний Тагил | 37 000 | 20 000 | Окружной (20-45 тыс. м²) |
| М4 Молл | Ростов-на-Дону | 21 720 | 188 00 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Парк | Благовещенск | 26 624 | 16 000* | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Кислород | Кисловодск | 24 000 | 16 000 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Park Plaza | Магас | 18 000 | 12 600 | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Флагман | Махачкала | 18 000 | 12 500* | Районный (10-20 тыс. м²) |
| Шапито | Самара | 13 300 | 10 000* | Районный (10-20 тыс. м²) |
| ТЦ | Сочи | 10 000 | 7 000 | Микрорайонный (менее 10 тыс. м²) |
| Ритейл парк | Новосибирск | 6 000 | 4 800 | Микрорайонный (менее 10 тыс. м²) |
| **Итого** | | **711 954** | **431 874** | |

***Рисунок 88 Торговые центры, планируемые к открытию в региональных городах в 2026 году***

В зависимости от направления от Москвы по сторонам света наиболее дорогие торговые объекты предлагаются в юго-западном направлении, а наиболее дешевые предложения относятся к восточному направлению. Максимальные арендные ставки за пользование аналогичными объектами также зафиксированы в юго-западном направлении, а наиболее низкие — в восточном[48].

***Таблица 31 Сводные данные по ценам торговой недвижимости в Московской области***

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| север | 181 400 | 125 400 | 92 700 | 81 100 |
| северо-восток | 182 400 | 138 600 | 82 800 | x |
| восток | 173 100 | 91 300 | 81 900 | 60 500 |
| юго-восток | 240 500 | 131 600 | 77 400 | 86 200 |
| юг | 253 000 | 141 900 | 98 300 | 80 700 |
| юго-запад | 303 800 | 181 200 | 102 800 | 77 300 |
| запад | 258 600 | 149 000 | 98 500 | 60 700 |
| северо-запад | 245 000 | 155 700 | 88 900 | x |
| **Среднее** | **229 700** | **139 300** | **90 400** | **74 400** |

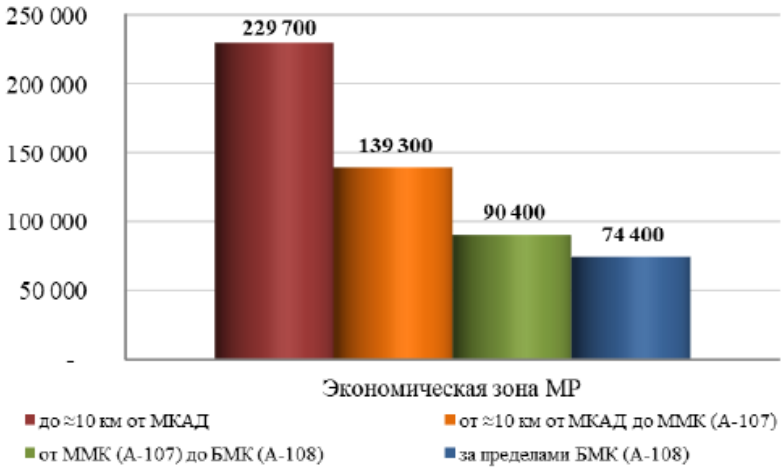



***Рисунок 89 Средние цены предложения торговых объектов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)***

Аналогичное распределение ценового предложения характерно для предлагаемых ставок аренды торговых объектов.

[48] https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf

***Таблица 32 Сводные данные по аренде торговой недвижимости в Московской области***

| Направление | Средняя арендная ставка, руб./кв. м/год (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| север | 24 700 | 15 900 | 13 200 | 12 700 |
| северо-восток | 23 200 | 17 300 | 11 900 | x |
| восток | 22 700 | 14 600 | 11 600 | 9 900 |
| юго-восток | 25 600 | 16 700 | 11 300 | 13 100 |
| юг | 28 300 | 19 300 | 14 000 | 12 100 |
| юго-запад | 30 000 | 20 500 | 14 600 | 11 300 |
| запад | 28 700 | 19 600 | 14 400 | 11 000 |
| северо-запад | 26 100 | 19 900 | 13 900 | x |
| **Среднее** | **26 200** | **18 000** | **13 100** | **11 700** |

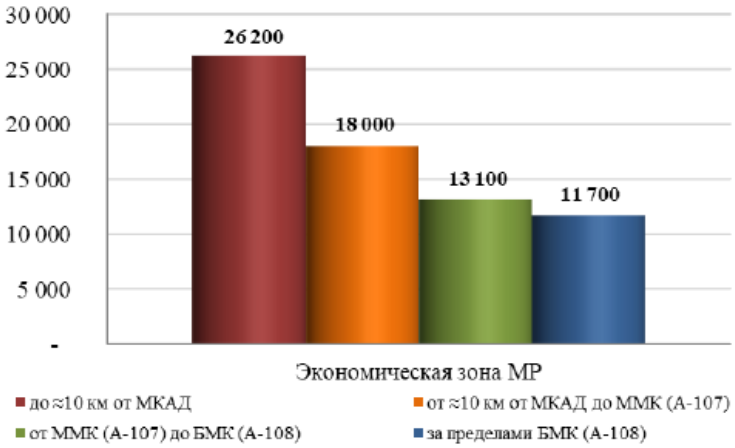



***Рисунок 90 Средние предлагаемые ставки аренды торговых объектов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)***

Динамика цен предложений объектов торговой недвижимости в течение последних двух лет имела позитивный характер для всех территориальных зон. В наименьшей степени в конце 2025 года повысилась стоимость торговых объектов, расположенных в зоне от ММК до МБК - 26,3%, в ближайшей к МКАД территориальной зоне стоимость недвижимости увеличилась на 42,1%. В остальных сегментах стоимость недвижимости увеличилась в среднем на 35%.

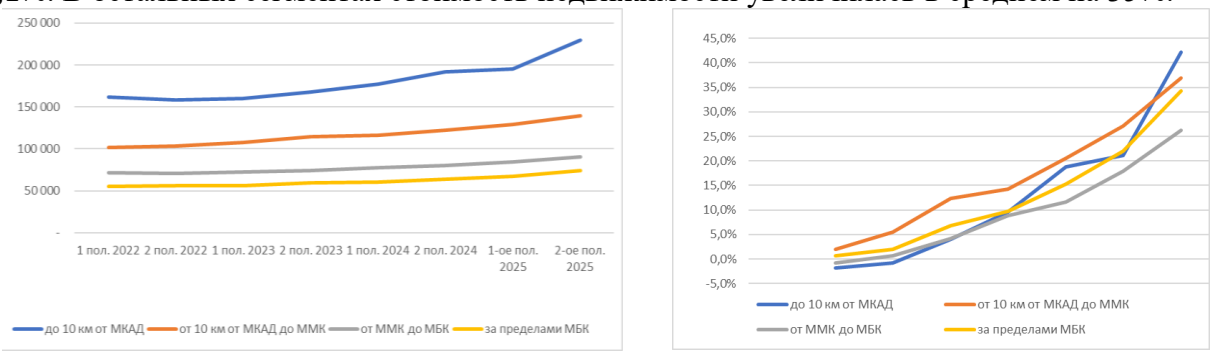



***Рисунок 91 Динамика средних цен предложения торговой недвижимости по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)***

Динамика арендных ставок по объектам торговой недвижимости за аналогичный период носила позитивный характер во всех зонах. Повышение арендных ставок к концу 2025 года по отношению к 1 полугодию 2022 года в ближайших зонах произошло в районе 25%. Минимальное повышение за тот же период произошло в территориальной зоне от ММК до МБК – 15,9%. К концу 2025 года арендные ставки в большинстве территориальных зон несколько снизились по сравнению с 1 полугодием 2025 года, что обусловлено повышением вакантных площадей в Московской области.

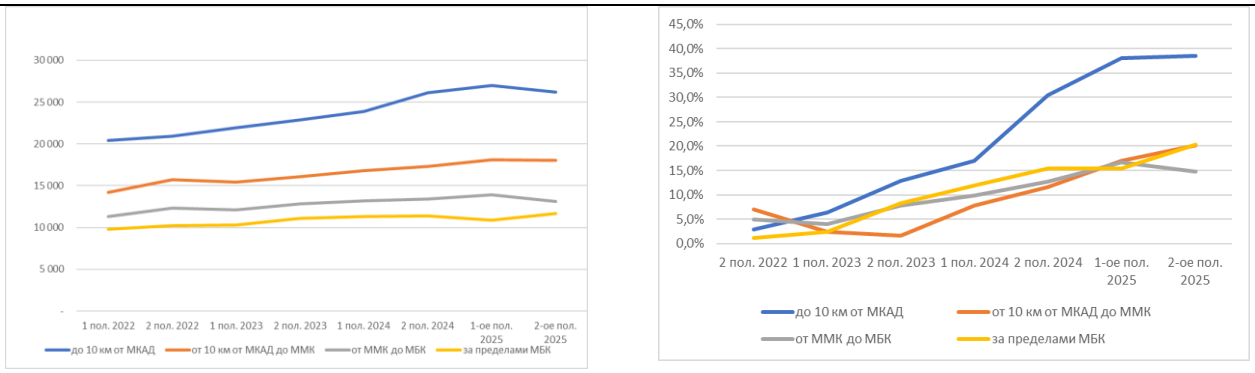



***Рисунок 92 Динамика средних ставок аренды торговых объектов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)***[49]

### *Офисная недвижимость*

Объем ввода офисной недвижимости в 2025 году составил 908 тыс. кв. м, что на 47% больше, чем в 2024 году. Однако, эта цифра может вводить в заблуждение, если не анализировать структуру предложения. Критически важный факт: только 13-20% от этого объема вышло на открытый рынок аренды. Основная часть (около 85%) реализуется в формате продажи, причем преимущественно в еще строящихся объектах.

Этот тренд на «нарезку» офисов (продажа мелкими блоками розничным инвесторам) стал доминирующим. Девелоперы стремятся снизить риски и быстрее вернуть инвестиции, перекладывая задачу по поиску арендаторов на конечных покупателей. Это привело к тому, что крупные компании, ищущие большие офисные блоки в аренду, сталкиваются с острым дефицитом предложения.

В Москве вакантность офисных объектов выросла до 4,9% (+1,1%), но этот рост во многом обеспечен выходом на рынок менее ликвидных площадей или объектов, требующих инвестиций в отделку. В классе А, напротив, наблюдается дефицит. Динамика цен разнонаправленная. С одной стороны, аналитики фиксируют снижение цен на покупку офисов в Москве на 8% (до 400 тыс. руб./кв. м), что может быть связано с коррекцией перегретых ожиданий и большим объемом предложения на ранних стадиях строительства. С другой стороны, ставки аренды продолжают расти. Средняя ставка аренды офиса класса А в Москве достигла 28 000 руб./кв. м в год. При этом рост ставок в классе А составил внушительные 56%, а в классе В - 26%, что подтверждает тезис о «бегстве в качество» и дефиците премиальных площадей.

Офисный рынок Москвы демонстрирует парадоксальную картину. С одной стороны, вакантность в столице выросла до 4,9%, с другой стороны, этот рост обеспечен преимущественно за счет экспонирования менее ликвидных площадей: мелких лотов, офисов в строящихся зданиях, помещений, требующих дорогостоящей отделки. Качественные офисы в бизнес-центрах класса А в премиальных локациях остаются в дефиците.

За период с 2019 по 2025 год рынок офисной недвижимости за МКАД демонстрировал устойчивый рост, обусловленный развитием бизнес-среды, цифровизацией и увеличением спроса на современные офисные пространства. В условиях пандемии COVID-19 в 2020–2021 годах наблюдался временный спад активности, однако уже к 2022 году рынок начал восстанавливаться благодаря внедрению гибридных форматов работы и повышенному интересу к качественным офисам[50].

В Московской области спрос на офисные помещения вырос благодаря развитию инфраструктуры, улучшению транспортных связей и активизации деловой активности в городах-спутниках. Особенно заметен рост в таких городах как Мытищи, Дмитров, Красногорск, Химки и Подольск.

На сегодняшний день спрос на офисные помещения за МКАД продолжает расти благодаря нескольким факторам:

[49] Динамика цен относительно 1 полугодия 2022 года

[50] https://glx.su/stroitelstvo-ofisnoj-nedvizhimosti-za-mkad-nisha-prakticheski-svobodna/?ysclid=ms5zfrxwpv158995237

- Развитие транспортной инфраструктуры: строительство новых метро станций, расширение МКАД и развитие скоростных автомагистралей позволяют быстро добираться до бизнес-центров;
- Повышение качества предлагаемых офисных пространств: современные архитектурные решения, экологические стандарты, гибкие планировки;
- Инвестиционная привлекательность: рентабельность строительства новых объектов достигает до 40%, а аренда коммерческих площадей достигает ценовых уровней до 600 долларов за кв. м ежегодно.

В Московской области активно реализуются проекты не только для крупных компаний, но и для малого и среднего бизнеса. В частности, строятся бизнес-парки и коворкинги с учетом потребностей новых форматов работы.

Анализ ценовой информации офисной недвижимости проводился по следующим факторам. Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка офисной недвижимости Московского региона. В данной группировке населенные пункты отбирались в зависимости от направления от Москвы по сторонам света. Наиболее дорогие офисные объекты располагаются по юго-западному направлению, а наиболее дешевые предложения относятся к восточному направлению. Боле высокие ставки аренды за офисные объекты также зафиксированы по юго-западному направлению, а наиболее дешевые предложения относятся к восточному направлению. Для более детального анализа сегментирование территории Московской области производится в соответствии с кольцевой структурой основных дорог, определяющих границы территориальных зон — МКАД, Московское малое кольцо (ММК, автодорога А-107) и Московское большое кольцо (МБК, автодорога А-108)[51].

***Таблица 33 Сводные данные по ценам офисной недвижимости в Московской области***

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| север | 131 000 | 83 300 | 57 100 | 45 500 |
| северо-восток | 125 300 | 88 400 | 53 300 | x |
| восток | 100 100 | 60 200 | 45 600 | 38 000 |
| юго-восток | 135 700 | 84 700 | 45 300 | 50 800 |
| юг | 145 400 | 89 100 | 61 300 | 44 800 |
| юго-запад | 183 600 | 102 000 | 62 100 | 42 900 |
| запад | 144 200 | 89 100 | 60 700 | 38 800 |
| северо-запад | 140 900 | 96 400 | 55 000 | x |
| **Среднее** | **138 300** | **86 700** | **55 100** | **43 500** |

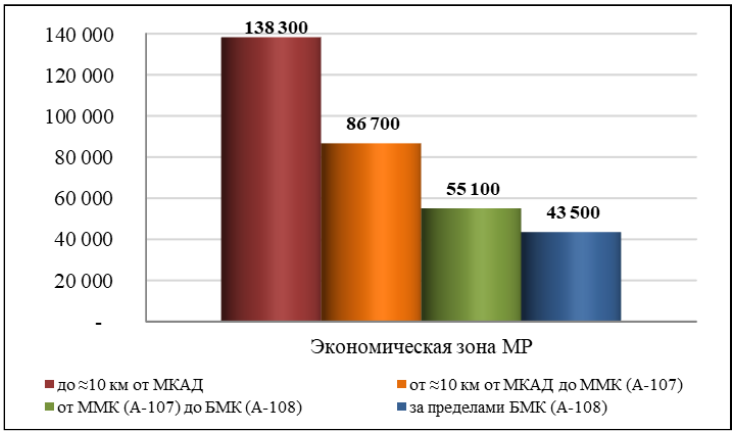



***Рисунок 93 Средние цены предложения офисных объектов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)***

Аналогичное распределение ценового предложения характерно для предлагаемых ставок аренды офисных объектов.

[51] https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf

***Таблица 34 Сводные данные по аренде офисной недвижимости в Московской области***

| Направление | Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| север | 16 900 | 11 100 | 9 300 | 8 100 |
| северо-восток | 15 700 | 11 500 | 8 100 | х |
| восток | 15 300 | 10 100 | 7 900 | 6 700 |
| юго-восток | 17 400 | 11 600 | 7 700 | 8 700 |
| юг | 18 000 | 12 300 | 9 600 | 7 900 |
| юго-запад | 19 900 | 13 800 | 9 700 | 7 700 |
| запад | 19 800 | 12 700 | 9 500 | 7 400 |
| северо-запад | 17 600 | 13 100 | 9 000 | х |
| **Среднее** | **17 600** | **12 000** | **8 900** | **7 800** |

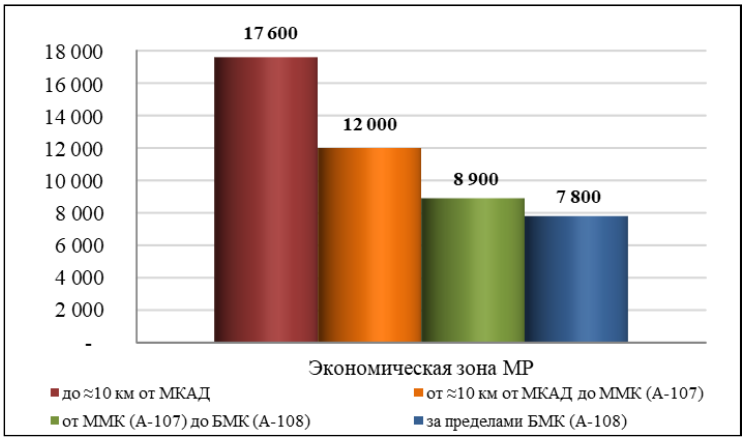



***Рисунок 94 Средние предлагаемые ставки аренды офисной недвижимости по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)***

Динамика цен предложений объектов офисной недвижимости в течение последних лет носила положительный характер для всех территориальных зон. Относительно начала 2022 года по всем территориальным зонам был отмечен рост на протяжении всего временного периода. Максимальный рост стоимости офисных помещений наблюдался в территориальных зонах, ближайших к МКАД (до 10 км. от МКАД и от 10 км от МКАД до ММК) и составил около 34%. Минимальный рост наблюдается в отдаленной территориальной зоне (за пределами МБК) - 20,8%

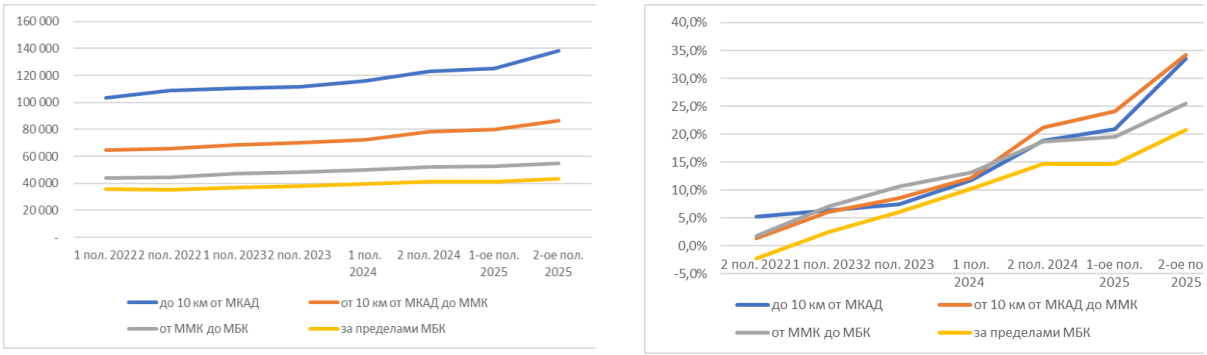



***Рисунок 95 Динамика средних цен предложения офисной недвижимости по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)[52]***

Динамика арендных ставок по объектам офисной недвижимости в течение последних лет также имела позитивную направленность во всех территориальных зонах. Наибольший рост к концу 2025 года (по отношению к началу 2022 года) наблюдается в отдаленной зоне (за пределами МБК) и составляет 44,3%.

[52] Динамика цен относительно 1 полугодия 2022 года.

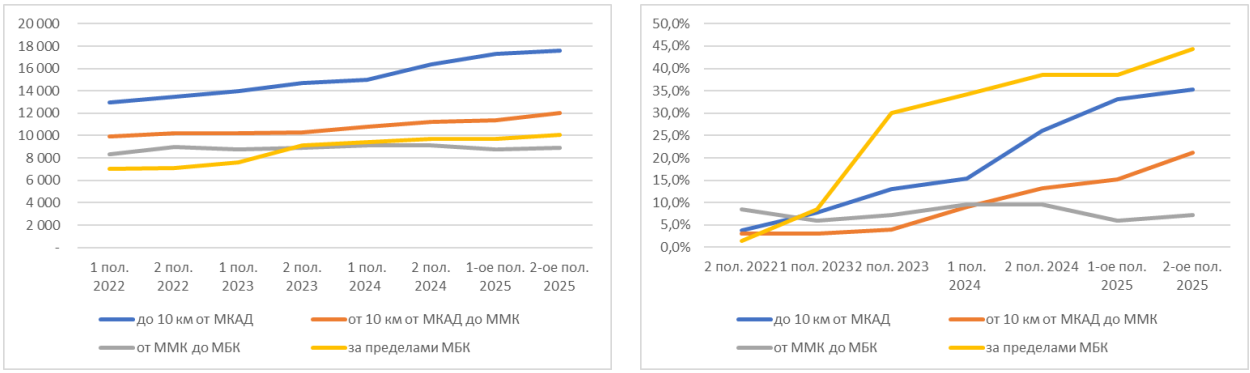



***Рисунок 96 Динамика средних ставок аренды офисных объектов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)[53]***

За период с 2022 по 2025 год рынок офисной недвижимости за МКАД демонстрировал стабильный рост благодаря крупным инвестиционным проектам и развитию инфраструктуры. В Московской области наблюдалась активизация строительства современных бизнес-комплексов, что делает регион все более привлекательным для бизнеса различного масштаба.

***Помещения свободного назначения***

Цена объектов, относимых к группе помещений свободного назначения (далее - ПСН), в среднем находится примерно в середине интервала, ограниченного ценами офисной и торговой недвижимости, что отражает универсальный характер таких объектов недвижимости, которые могут использоваться как для офисных, так и для торговых целей.

В зависимости от направления от Москвы наиболее дорогие ПСН предлагаются по юго-западному направлению, а наиболее дешевые — по восточному направлению. Максимальные арендные ставки за пользование аналогичными объектами зафиксированы в юго-западном направлении, а наиболее низкие — в восточном[54].

***Таблица 35 Сводные данные по ценам ПСН в Московской области***

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| север | 166 000 | 105 700 | 80 200 | 71 900 |
| северо-восток | 169 800 | 121 200 | 73 600 | x |
| восток | 160 800 | 81 900 | 67 800 | 50 500 |
| юго-восток | 222 900 | 114 600 | 65 800 | 77 000 |
| юг | 233 500 | 128 000 | 86 000 | 69 400 |
| юго-запад | 270 200 | 158 400 | 89 300 | 62 400 |
| запад | 234 200 | 129 800 | 85 000 | 52 200 |
| северо-запад | 223 100 | 136 300 | 79 000 | x |
| **Среднее** | **210 100** | **122 000** | **78 300** | **63 900** |

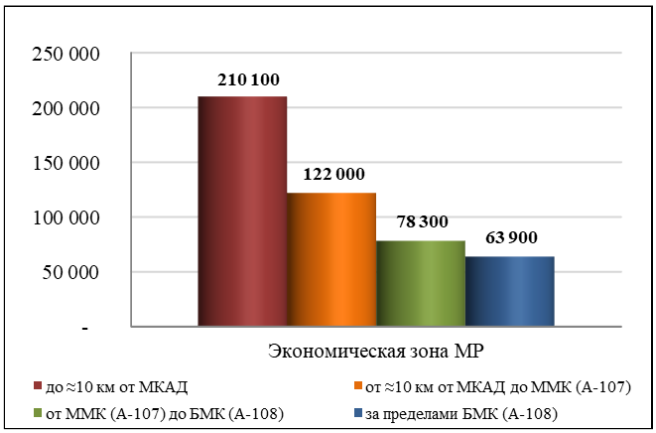



***Рисунок 97 Средние цены предложения ПСН по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)***

[53] Динамика цен относительно 1 полугодия 2022 года.

[54] https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf

Аналогичное распределение ценового предложения характерно для предлагаемых ставок аренды объектов свободного назначения.

***Таблица 36 Сводные данные по аренде ПСН в Московской области***

| Направление | Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **до 10 км от МКАД** | **10 км от МКАД-ММК** | **ММК-МБК** | **за МБК** |
| север | 23 100 | 13 400 | 12 200 | 10 800 |
| северо-восток | 20 500 | 15 000 | 10 900 | x |
| восток | 20 000 | 12 600 | 10 600 | 8 600 |
| юго-восток | 23 500 | 14 100 | 10 500 | 11 600 |
| юг | 25 700 | 16 100 | 12 400 | 10 700 |
| юго-запад | 26 900 | 18 700 | 12 700 | 9 600 |
| запад | 26 000 | 16 800 | 12 300 | 9 400 |
| северо-запад | 23 700 | 17 200 | 12 000 | x |
| **Среднее** | **23 700** | **15 500** | **11 700** | **10 100** |

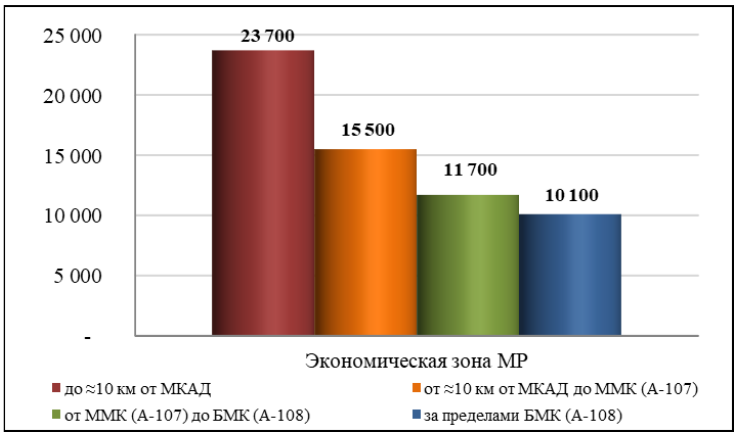



***Рисунок 98 Средние предлагаемые ставки аренды ПСН по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)***

Динамика цен предложений объектов свободного назначения в течение последних лет носила позитивный характер для всех территориальных зон. Максимальный рост цен на ПСН наблюдается в ближайшей к Москве зоне - 49,5%. В остальных территориальных зонах рост составил в диапазоне от 30 до 37%.

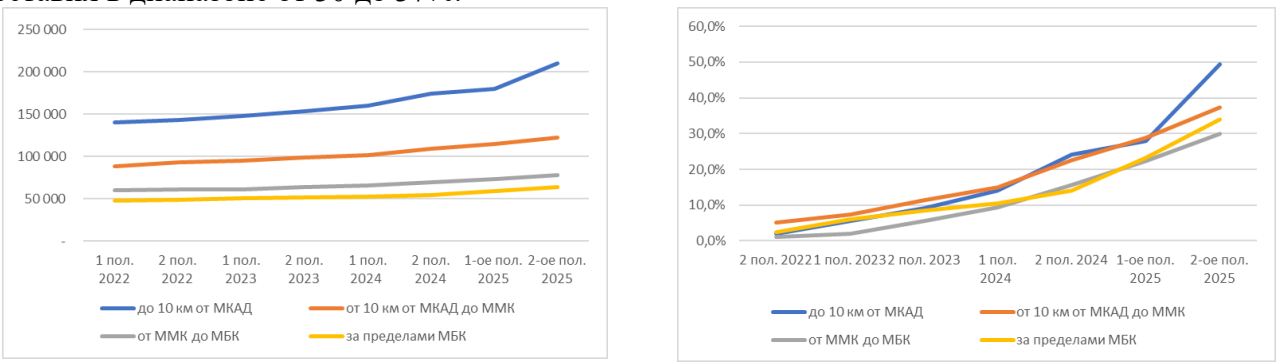



***Рисунок 99 Динамика средних цен предложения ПСН по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)[55]***

В зависимости от удаленности от МКАД арендные ставки на данные объекты выросли в диапазоне от 14,7% – 38,6%. На 38,6% выросли арендные ставки в территориальной зоне (до 10 км от МКАД).

[55] Динамика цен относительно 1 полугодия 2022 года.

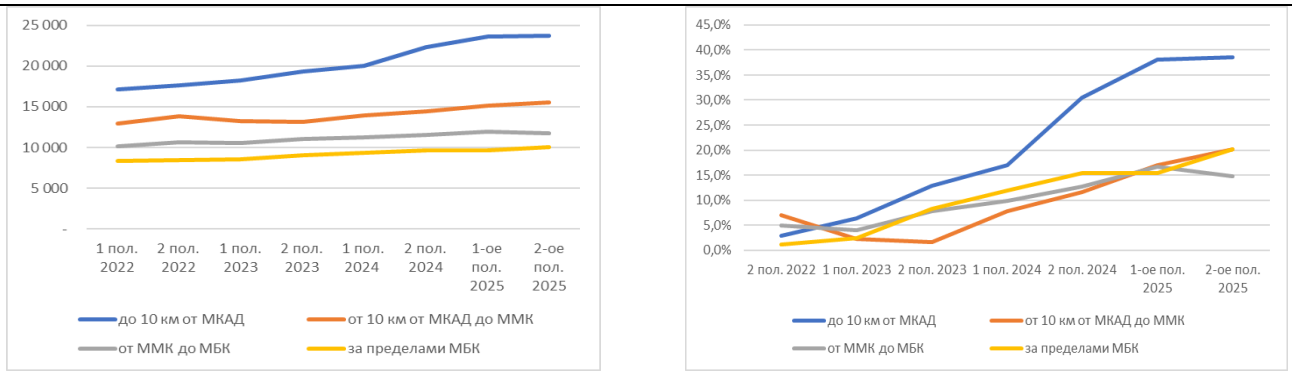



***Рисунок 100 Динамика средних ставок аренды ПСН по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)[56]***

Как было отмечено, при определении характеристик рассматриваемых подвидов коммерческой недвижимости к помещениям свободного назначения относятся помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. В связи с этим целесообразно провести анализ соотношения рыночных цен на помещения свободного назначения и цен на квартиры в жилых многоэтажных домах. Полученное соотношение может быть в дальнейшем использовано для корректировки (или обоснования отказа от соответствующей корректировки) при оценке объектов коммерческого назначения, располагающихся на первых этажах жилых зданий.

В составе обзора «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» приведена статистика средней удельной цены предложения квартир за 4 квартал 2025 года и тот же период 2024 года, а также их изменение в 49 городах Московской области. В следующей таблице приведены аналогичные данные с указанием удаленности соответствующего населенного пункта от МКАД для проведения дальнейшей группировки по территориальным зонам и сравнения с ранее полученными средними ценами помещений свободного назначения.

***Таблица 37 Средние цены на квартиры в населенных пунктах Московской области[57]***

| Населенный пункт/Городской округ | 4 кв. 2024, руб./кв. м | 4 кв. 2025, руб./кв. м | Изменение | Расстояние до МКАД, км |
|---|---|---|---|---|
| Балашиха | 180 665 | 245 030 | 35,6% | 7 |
| Бронницы | 119 115 | 124 094 | 4,2% | 41 |
| Воскресенск | 92 317 | 96 179 | 4,2% | 79 |
| Дмитров | 164 618 | 177 396 | 7,8% | 50 |
| Дзержинский | 161 985 | 166 657 | 2,9% | 3 |
| Долгопрудный | 231 494 | 326 972 | 41,0% | 6 |
| Домодедово | 150 476 | 159 589 | 6,1% | 18 |
| Дубна | 171001 | 189 498 | 10,8% | 108 |
| Егорьевск | 85 044 | 86 967 | 2,3% | 91 |
| Жуковский | 151 156 | 156 576 | 3,6% | 24 |
| Зарайск | 81 120 | 86 002 | 6,0% | 130 |
| Звенигород | 125 773 | 134 654 | 7,1% | 47 |
| Ивантеевка | 145 980 | 155 815 | 6,7% | 14 |
| Истра | 229 028 | 229 028 | 0,0% | 35 |
| Кашира | 85 466 | 89 489 | 4,7% | 100 |
| Клин | 110 855 | 111 904 | 0,9% | 72 |
| Коломна | 167 140 | 169 060 | 1,1% | 95 |
| Королев | 203 267 | 215 386 | 6,0% | 10 |
| Котельники | 216 656 | 259 595 | 19,8% | 2 |
| Красноармейск | 111 572 | 124 774 | 11,8% | 57 |
| Красногорск | 240 567 | 298 910 | 24,3% | 5 |
| Лобня | 156 502 | 163 057 | 4,2% | 17 |
| Лосино-Петровский | 117 093 | 122 249 | 4,4% | 30 |
| Луховицы | 8 697 | 94 058 | 6,0% | 112 |
| Лыткарино | 140 879 | 148 465 | 5,4% | 12 |

[56] Динамика цен относительно 1 полугодия 2022 года.
[57] https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kvartir/#form1

| Населенный пункт/Городской округ | 4 кв. 2024, руб./кв. м | 4 кв. 2025, руб./кв. м | Изменение | Расстояние до МКАД, км |
|---|---|---|---|---|
| Люберцы | 238 168 | 282 153 | 18,5% | 5 |
| Мытищи | 224 154 | 259 467 | 15,8% | 6 |
| Наро-Фоминск | 205 434 | 225 901 | 10,0% | 55 |
| Одинцово | 226 439 | 262 351 | 15,9% | 10 |
| Орехово-Зуево | 120 391 | 137 113 | 13,9% | 81 |
| Павловский Посад | 101 984 | 109 783 | 7,6% | 63 |
| Подольск | 157 880 | 160 457 | 1,6% | 17 |
| Протвино | 107 741 | 112 281 | 4,2% | 102 |
| Пушкино | 179 889 | 223 051 | 24,0% | 21 |
| Пущино | 101 309 | 102 855 | 1,5% | 94 |
| Раменское | 138 398 | 146 981 | 6,2% | 33 |
| Реутов | 247 012 | 296 177 | 19,9% | 1 |
| Сергиев Посад | 105 852 | 149 241 | 41,0% | 57 |
| Серпухов | 121 993 | 122 993 | 0,8% | 84 |
| Солнечногорск | 197 471 | 205 861 | 4,2% | 51 |
| Ступино | 111 161 | 112 343 | 1,1% | 88 |
| Талдом | 85 813 | 87 245 | 1,7% | 110 |
| Химки | 230 678 | 288 751 | 25,2% | 2 |
| Черноголовка | 145 355 | 161 927 | 11,4% | 56 |
| Чехов | 116 565 | 117 695 | 1,0% | 52 |
| Шатура | 71 506 | 74 389 | 4,0% | 125 |
| Щелково | 132 243 | 139 526 | 5,5% | 21 |
| Электрогорск | 89 508 | 91 638 | 2,4% | 54 |
| Электросталь | 117 853 | 118 299 | 0,4% | 43 |

В следующей таблице приведены данные о минимальной, максимальной и средней цене объектов недвижимости различного назначения по территориальным зонам (удаленности от МКАД).

***Таблица 38 Диапазон рыночных цен объектов недвижимости различного назначения***

| Вид объектов недвижимости | Тип цены | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
|---|---|---|---|---|---|
| Жилая (многоэтажная застройка) | средняя | 269 301 | 173 998 | 151 561 | 111 492 |
| | минимальная | 166 657 | 122 249 | 91 638 | 74 389 |
| | максимальная | 326 972 | 262 351 | 229 028 | 189 498 |
| Офисная | средняя | 138 288 | 86 650 | 55 050 | 43 467 |
| | минимальная | 30 500 | 20 400 | 12 300 | 14 600 |
| | максимальная | 420 000 | 230 000 | 136 700 | 136 200 |
| Торговая | средняя | 229 800 | 139 338 | 90 413 | 74 417 |
| | минимальная | 34 300 | 20 400 | 12 300 | 14 600 |
| | максимальная | 764 700 | 534 800 | 339 400 | 296 300 |
| ПСН | средняя | 210 063 | 121 988 | 78 337 | 63 900 |
| | минимальная | 34 300 | 20 400 | 21 500 | 25 000 |
| | максимальная | 681 000 | 406 600 | 241 200 | 229 700 |

На приведенном ниже рисунке в графическом виде изображены диапазоны рыночных цен на объекты недвижимости различного типа по территориальным зонам удаленности от МКАД.

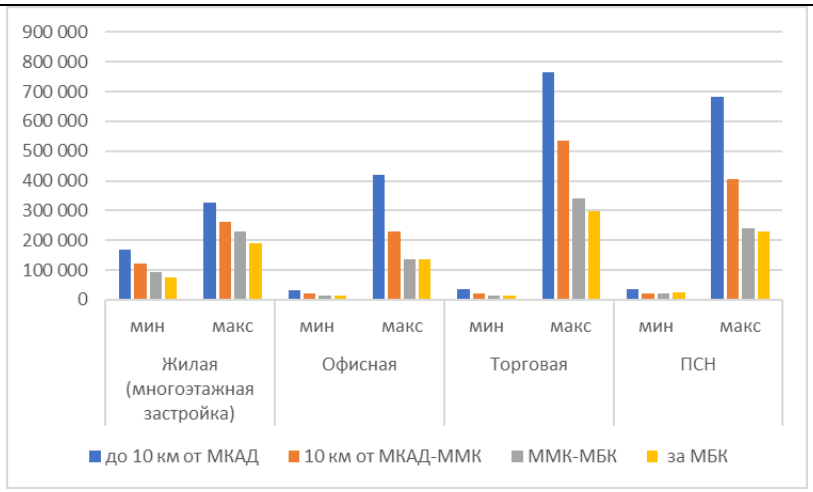



***Рисунок 101 Соотношение цен на объекты недвижимости различного типа по территориальным зонам Московской области***

На приведенных графиках видно, что во всех территориальных зонах интервал, соответствующий диапазону удельной цены жилой недвижимости, полностью укладывается в диапазон удельной цены помещений свободного назначения. Это означает, что удельная цена объектов свободного назначения несущественно отличается от удельной цены жилых помещений (квартир) в многоэтажных домах. На следующем графике показан диапазон, ограниченный снизу отношением минимальных цен на ПСН и квартиры, а сверху — отношением максимальных цен на ПСН и квартиры, рассчитанным для каждой территориальной зоны.

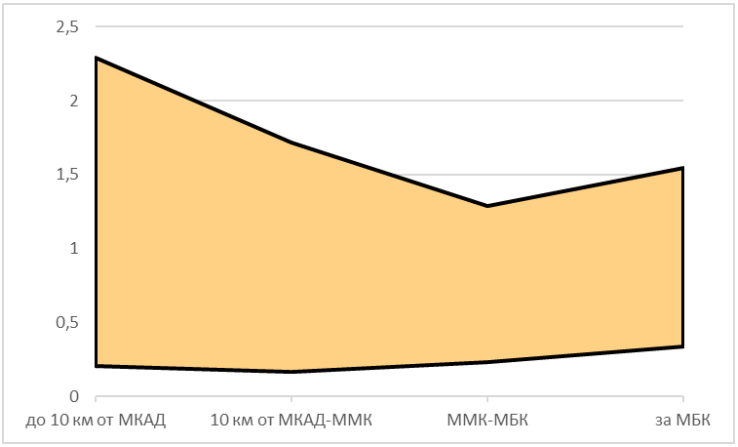



***Рисунок 102 Диапазон соотношения удельных цен на ПСН и квартиры по территориальным зонам Московской област***

***Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов коммерческого назначения***

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков коммерческого назначения, предназначенных для размещения офисных и торговых объектов недвижимости.

Для расчета стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка свободных (незастроенных) земельных участков, предназначенных для коммерческого использования. Порядок сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)» Отчета.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м площади предлагаемых земельных участков.

В соответствии с приведенным Порядком сформирована выборка цен предложений и площадей земельных участков, которые с учетом введенных корректировок рассматриваются как незастроенные. Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих

факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в пп. 3.4 и пп. 3.1.3.2 Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 2 546 сформированных описанных выше образом земельных участков. Из них 701 участков предназначены для размещения объектов офисного, 1 845 участка — для размещения объектов торгового назначения.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений земельных участков, предназначенных для размещения торговых и офисных объектов, сгруппированных по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 39 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для размещения торговых и офисных объектов***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 9426,19 | 2429,43 | 16324,38 | 68 |
| Богородский городской округ | 4809,46 | 1349,21 | 9501,37 | 66 |
| Городской округ Бронницы | 3294,11 | 1194,89 | 6911,01 | 6 |
| Волоколамский муниципальный округ | 2059,72 | 583,62 | 4692,27 | 25 |
| Городской округ Воскресенск | 2325,18 | 736,65 | 5940,35 | 30 |
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 2279,55 | 2147,74 | 2411,35 | 2 |
| Дмитровский муниципальный округ | 5108,75 | 1462,26 | 15131,19 | 71 |
| Городской округ Долгопрудный | 8039,79 | 3024,43 | 17486,41 | 3 |
| Городской округ Домодедово | 5119,47 | 1037,70 | 14451,54 | 104 |
| Городской округ Дубна | 2096,04 | 1879,80 | 2221,64 | 4 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 3439,32 | 667,22 | 13303,75 | 36 |
| Городской округ Жуковский | 10246,27 | 4733,11 | 17160,71 | 10 |
| Муниципальный округ Зарайск | 1328,46 | 887,65 | 1870,46 | 9 |
| Муниципальный округ Истра | 7075,23 | 825,12 | 19781,28 | 128 |
| Городской округ Кашира | 2049,23 | 618,49 | 8089,56 | 24 |
| Городской округ Клин | 3162,51 | 1022,21 | 8601,34 | 54 |
| Городской округ Коломна | 2239,87 | 593,21 | 5512,33 | 61 |
| Городской округ Королев | 8937,70 | 5130,90 | 13717,00 | 17 |
| Городской округ Котельники | 9241,59 | 4765,55 | 16981,79 | 16 |
| Городской округ Красногорск | 10685,77 | 3904,73 | 20981,04 | 68 |
| Городской округ Ленинский | 8809,40 | 2017,66 | 19905,42 | 302 |
| Городской округ Лобня | 7036,82 | 4385,81 | 10119,10 | 8 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 5659,54 | 3150,22 | 10557,47 | 18 |
| Муниципальный округ Лотошино | 1758,59 | 1349,58 | 2167,60 | 2 |
| Муниципальный округ Луховицы | 1831,58 | 586,25 | 6946,43 | 16 |
| Городской округ Лыткарино | 6384,56 | 5559,62 | 6934,97 | 3 |
| Городской округ Люберцы | 8478,94 | 2687,30 | 19187,43 | 82 |
| Можайский муниципальный округ | 3277,12 | 729,84 | 9217,21 | 18 |
| Городской округ Мытищи | 6523,63 | 1129,89 | 17971,08 | 107 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 4513,47 | 1244,77 | 18580,15 | 72 |
| Городской округ Одинцовский | 8063,98 | 1444,30 | 18654,31 | 123 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 4170,54 | 1007,66 | 11421,02 | 23 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 4563,97 | 1189,48 | 11908,29 | 24 |
| Городской округ Подольск | 7384,63 | 1174,30 | 15281,52 | 93 |
| Городской округ Пушкинский | 7495,97 | 2921,39 | 13904,72 | 40 |
| Раменский муниципальный округ | 4656,67 | 1051,50 | 18776,78 | 180 |
| Городской округ Реутов | 11925,54 | 8055,66 | 15419,57 | 4 |
| Рузский муниципальный округ | 2811,81 | 764,90 | 9770,35 | 51 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 3851,36 | 1155,80 | 10449,78 | 66 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 1356,76 | 589,32 | 2007,94 | 6 |
| Городской округ Серпухов | 3038,62 | 1061,75 | 9145,70 | 29 |
| Городской округ Солнечногорск | 5500,41 | 1079,57 | 18573,88 | 119 |
| Городской округ Ступино | 2322,57 | 813,31 | 5323,53 | 34 |
| Талдомский городской округ | 1852,74 | 712,03 | 3695,04 | 11 |
| Городской округ Фрязино | 6708,38 | 5191,39 | 8161,50 | 5 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Химки | 8554,16 | 2041,75 | 19013,83 | 88 |
| Городской округ Черноголовка | 4238,31 | 4237,75 | 4238,86 | 2 |
| Муниципальный округ Чехов | 3811,09 | 1165,54 | 14837,88 | 123 |
| Муниципальный округ Шатура | 1641,59 | 534,41 | 4782,2 | 24 |
| Муниципальный округ Шаховская | 1526,31 | 933,83 | 2284,86 | 7 |
| Городской округ Щелково | 6985,09 | 2031,39 | 15048,88 | 43 |
| Городской округ Электросталь | 3945,22 | 1586,75 | 6213,43 | 21 |
| **Всего по Московской области** | **5070,07** | **534,41** | **20981,04** | **2546** |

Учитывая относительно небольшое число предложений, приходящихся на некоторые муниципальные образования Московской области, влияние принадлежности к тому или иному округу выделить достаточно сложно. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 40 Рыночная цена земельных участков для размещения торговых и офисных объектов по основным шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная средняя цена, руб./кв. м | Максимальная средняя цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| Восток | 4428,03 | 1559,97 | 7353,46 |
| Нева | 7142,21 | 1343,65 | 19013,83 |
| Дон | 7839,38 | 618,49 | 19905,42 |
| Каспий | 2026,40 | 589,32 | 8089,56 |
| Варшавское шоссе | 8094,20 | 1604,77 | 15281,52 |
| Волоколамское шоссе | 7117,19 | 825,12 | 17368,87 |
| Горьковское шоссе | 6672,49 | 945,31 | 16324,38 |
| Дмитровское шоссе | 4567,55 | 712,03 | 17486,41 |
| Егорьевское шоссе | 4985,56 | 534,41 | 19187,43 |
| Ильинское шоссе | 12025,51 | 3845,16 | 19662,63 |
| Калужское шоссе | 2439,91 | 1604,77 | 3146,40 |
| Каширское шоссе | 6786,94 | 1037,70 | 16546,57 |
| Киевское шоссе | 4562,93 | 1244,77 | 9187,17 |
| Ленинградское шоссе | 5095,62 | 1022,21 | 18573,88 |
| Минское шоссе | 8052,07 | 729,84 | 16987,57 |
| Можайское шоссе | 4339,01 | 956,86 | 12878,58 |
| Московское большое кольцо | 3296,71 | 736,65 | 13914,37 |
| Московское малое кольцо | 4997,30 | 1147,28 | 18776,78 |
| Новорижское шоссе | 6959,21 | 586,21 | 20981,04 |
| Новорязанское шоссе | 4939,34 | 586,25 | 17160,71 |
| Носовихинское шоссе | 6448,44 | 1195,66 | 14991,25 |
| Рублево-Успенское шоссе | 8377,73 | 5128,24 | 16930,32 |
| Симферопольское шоссе | 7889,56 | 1174,30 | 18352,08 |
| ЦКАД | 4482,52 | 1051,50 | 18580,15 |
| Щелковское шоссе | 7994,54 | 2031,39 | 15048,88 |
| Ярославское шоссе | 6005,85 | 1155,80 | 17971,08 |

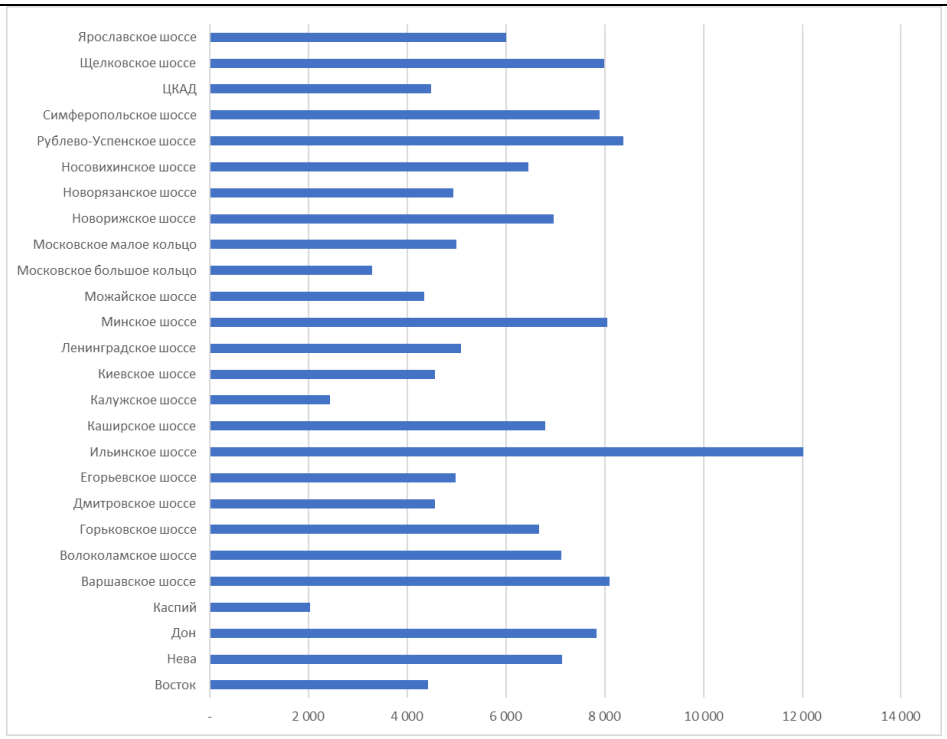



***Рисунок 103 Рыночные цены на земельные участки для размещения торговых и офисных объектов по основным шоссе Московской области***

Ценовой диапазон, ограниченный минимальной и максимальной ценой предложения, часто является малоинформативным из-за наличия случайных отклонений («выбросов»), обусловленных, как правило, неизвестными особенностями предлагаемых объектов. Поэтому с целью минимизации влияния таких факторов для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной стоимости, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

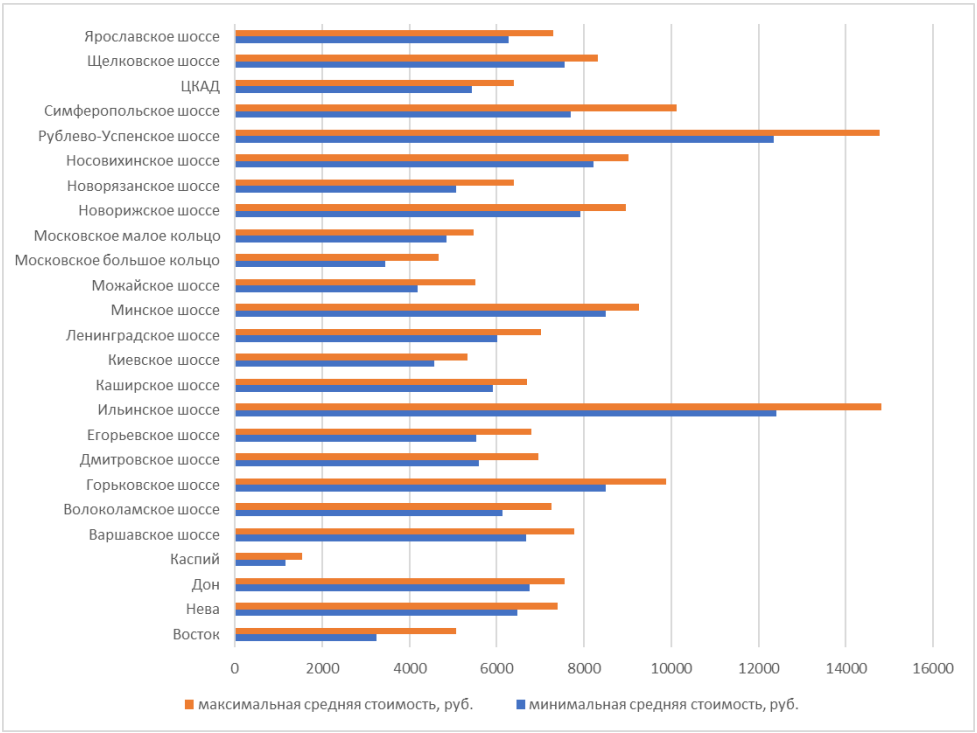



***Рисунок 104 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения торговых и офисных объектов по основным шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки, предназначенные для размещения объектов предпринимательства (включающие все виды использования рассматриваемого сегмента) предлагаются по направлению Ильинского и Рублево-Успенского шоссе, что соответствует общей тенденции распределения предложения на рынках объектов недвижимости Московской области.

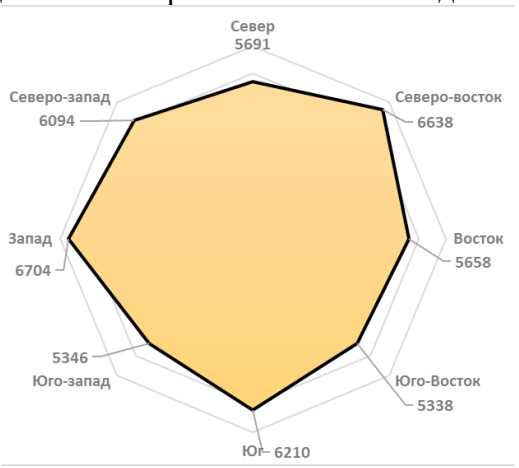



***Рисунок 105 Распределение средних цен на земельные участки для размещения торговых и офисных объектов по направления от Москвы***

Другим информативным способом группировки земельных участков по их территориальному расположению является группировка по географическим направлениям (по сторонам света) относительно Москвы. На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми географическим направлениям. Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 5 338 руб./кв. м (по юго-восточному направлению) до 6 704 руб./кв. м (по западному направлению).

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений земельных участков, предназначенных для размещения объектов офисной недвижимости, сгруппированных по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 41 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для размещения офисных объектов***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 10746,43 | 2429,43 | 16222,29 | 10 |
| Богородский городской округ | 5417,83 | 1349,21 | 9157,21 | 12 |
| Городской округ Бронницы | 2593,69 | 2233,55 | 3062,80 | 3 |
| Волоколамский муниципальный округ | 1463,50 | 1181,54 | 1767,96 | 3 |
| Городской округ Воскресенск | 2971,07 | 736,65 | 5374,60 | 5 |
| Дмитровский муниципальный округ | 4232,84 | 1462,26 | 11848,02 | 27 |
| Городской округ Долгопрудный | 17486,41 | 17486,41 | 17486,41 | 1 |
| Городской округ Домодедово | 4766,05 | 1043,87 | 13215,79 | 58 |
| Городской округ Дубна | 1879,8 | 1879,8 | 1879,8 | 1 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 5138,46 | 909,39 | 13303,75 | 7 |
| Городской округ Жуковский | 15170,81 | 15170,81 | 15170,81 | 1 |
| Муниципальный округ Зарайск | 1118,23 | 887,65 | 1348,80 | 2 |
| Муниципальный округ Истра | 6944,30 | 825,12 | 17846,59 | 26 |
| Городской округ Кашира | 1216,83 | 659,38 | 1623,44 | 4 |
| Городской округ Клин | 3916,06 | 1200,99 | 8601,34 | 6 |
| Городской округ Коломна | 1955,60 | 593,21 | 3494,64 | 20 |
| Городской округ Королев | 9705,60 | 6759,29 | 13717,00 | 6 |
| Городской округ Котельники | 7880,89 | 4765,55 | 14247,30 | 6 |
| Городской округ Красногорск | 10365,02 | 3904,78 | 19336,22 | 23 |
| Городской округ Ленинский | 8413,53 | 2919,42 | 19905,42 | 117 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 7903,82 | 7903,82 | 7903,82 | 1 |
| Муниципальный округ Лотошино | 2167,6 | 2167,6 | 2167,6 | 1 |
| Городской округ Лыткарино | 6934,97 | 6934,97 | 6934,97 | 1 |
| Городской округ Люберцы | 6980,84 | 2687,30 | 12176,00 | 25 |
| Можайский муниципальный округ | 3017,16 | 2573,61 | 3460,70 | 2 |
| Городской округ Мытищи | 6854,48 | 1129,89 | 16779,81 | 40 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Наро-Фоминский | 6005,85 | 1244,77 | 18580,15 | 17 |
| Городской округ Одинцовский | 8775,90 | 1444,30 | 18654,31 | 29 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 3971,15 | 1007,66 | 8933,93 | 8 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 4554,33 | 4211,21 | 4897,44 | 2 |
| Городской округ Подольск | 5893,27 | 2021,08 | 10309,46 | 15 |
| Городской округ Пушкинский | 7615,54 | 4333,24 | 10410,53 | 10 |
| Раменский муниципальный округ | 5137,48 | 1147,28 | 18776,78 | 18 |
| Городской округ Реутов | 12822,16 | 8055,66 | 15419,57 | 3 |
| Рузский муниципальный округ | 3784,97 | 1043,40 | 9770,35 | 9 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 3943,47 | 1155,80 | 9517,11 | 22 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 589,32 | 589,32 | 589,32 | 1 |
| Городской округ Серпухов | 3243,92 | 1742,00 | 9146,70 | 8 |
| Городской округ Солнечногорск | 6032,26 | 1079,57 | 13492,13 | 37 |
| Городской округ Ступино | 2186,37 | 1104,17 | 2883,83 | 20 |
| Талдомский городской округ | 1030,75 | 712,03 | 1349,42 | 2 |
| Городской округ Фрязино | 7467,58 | 7087,98 | 8161,50 | 3 |
| Городской округ Химки | 7004,40 | 2673,98 | 15675,91 | 40 |
| Муниципальный округ Чехов | 3795,42 | 1165,54 | 13914,37 | 35 |
| Муниципальный округ Шатура | 686,75 | 534,41 | 778,20 | 3 |
| Муниципальный округ Шаховская | 1167,29 | 933,83 | 1400,75 | 2 |
| Городской округ Щелково | 6157,79 | 2031,39 | 9405,55 | 8 |
| Городской округ Электросталь | 2434,59 | 2434,59 | 2434,59 | 1 |
| **Всего по Московской области** | **5448,79** | **534,41** | **19905,42** | **701** |

Во многих муниципальных образованиях на рынке представлено единичное количество предложений. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 42 Рыночная цена земельных участков для размещения офисных объектов по основным шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная средняя цена, руб./кв. м | Максимальная средняя цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| Восток | 4150,23 | 2429,43 | 7353,46 |
| Нева | 6643,95 | 2413,32 | 11413,47 |
| Дон | 6912,34 | 659,38 | 19905,42 |
| Каспий | 1321,39 | 589,32 | 2025,71 |
| Варшавское шоссе | 6847,51 | 4591,13 | 9235,83 |
| Волоколамское шоссе | 6293,34 | 825,12 | 17368,87 |
| Горьковское шоссе | 8662,38 | 1007,66 | 16222,29 |
| Дмитровское шоссе | 5740,45 | 712,03 | 17486,41 |
| Егорьевское шоссе | 5695,93 | 534,41 | 16161,55 |
| Ильинское шоссе | 12587,29 | 6758,82 | 19336,22 |
| Каширское шоссе | 6075,65 | 1043,87 | 15896,16 |
| Киевское шоссе | 4744,82 | 1244,77 | 9187,17 |
| Ленинградское шоссе | 6173,56 | 1200,99 | 15675,91 |
| Минское шоссе | 8653,69 | 2418,57 | 16987,57 |
| Можайское шоссе | 4391,77 | 1043,40 | 9770,35 |
| Московское большое кольцо | 3618,90 | 736,65 | 13914,37 |
| Московское малое кольцо | 4997,80 | 1147,28 | 18776,78 |
| Новорижское шоссе | 8081,99 | 933,83 | 17846,59 |
| Новорязанское шоссе | 5225,05 | 593,21 | 15170,81 |
| Носовихинское шоссе | 8379,82 | 4897,44 | 14991,25 |
| Рублево-Успенское шоссе | 12512,26 | 7973,10 | 16930,32 |
| Симферопольское шоссе | 7865,12 | 2518,40 | 15581,16 |
| ЦКАД | 5599,60 | 1293,65 | 18580,15 |
| Щелковское шоссе | 7723,59 | 2031,39 | 12628,33 |
| Ярославское шоссе | 6439,19 | 1155,80 | 13717,00 |

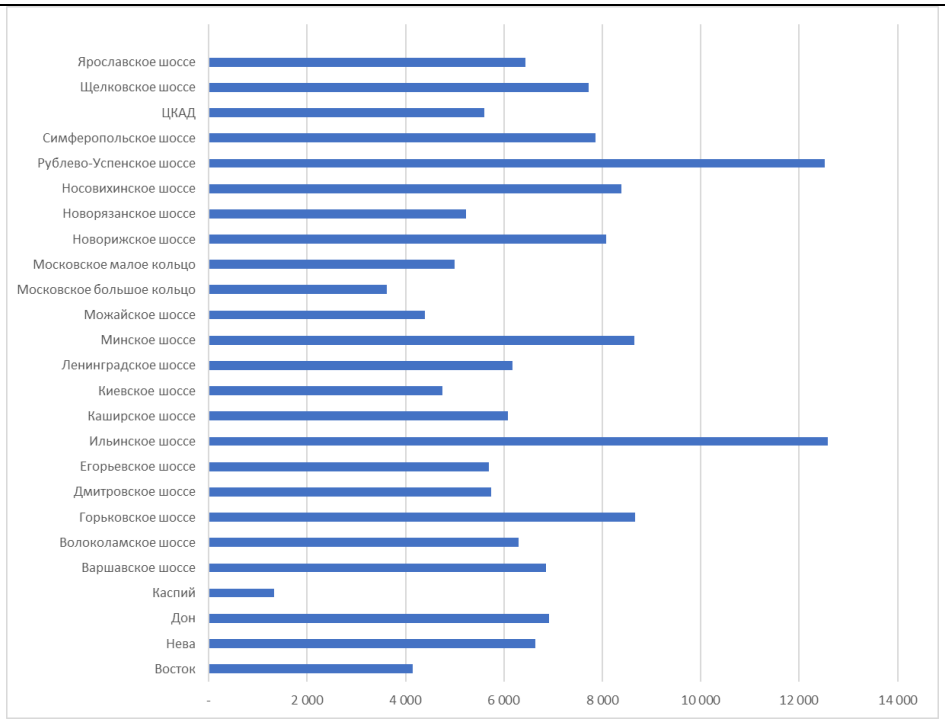



***Рисунок 106 Рыночные цены на земельные участки для размещения офисных объектов по основным шоссе Московской области***

Для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной стоимости, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

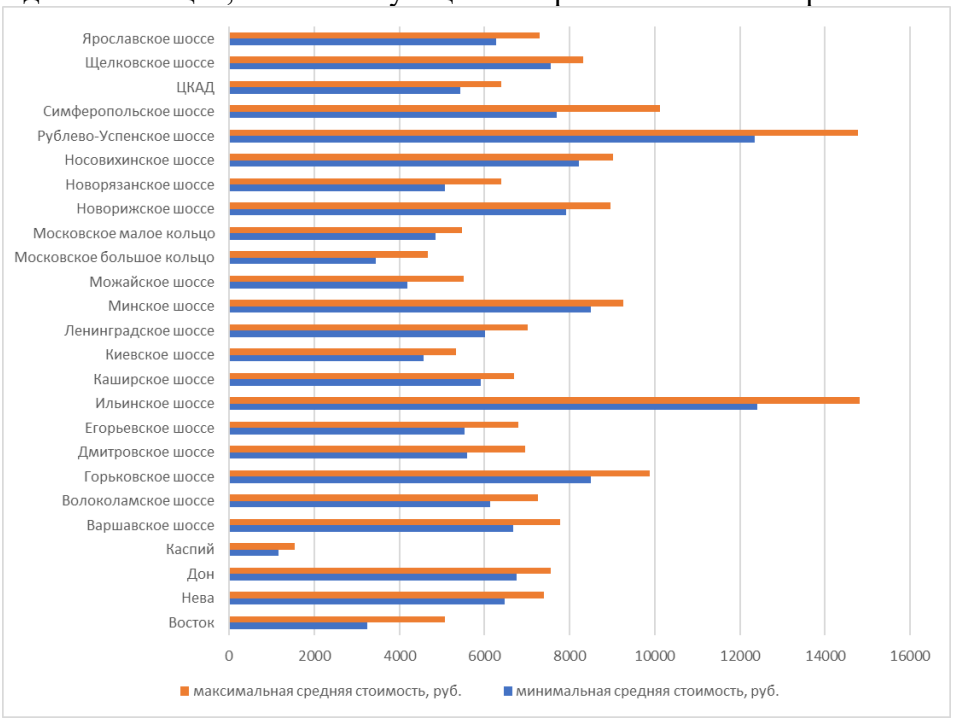



***Рисунок 107 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения офисных объектов по основным шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки, предназначенные для размещения офисных объектов, предлагаются по направлению Ильинского и Рублево-Успенского шоссе.

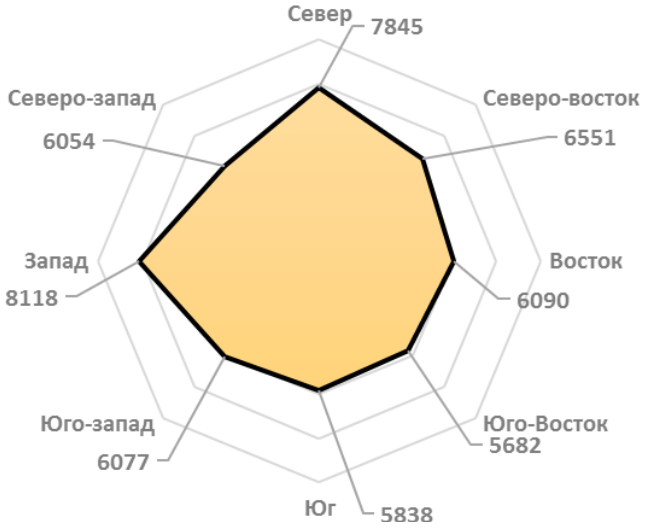



***Рисунок 108 Распределение средних цен на земельные участки для размещения офисных объектов по направлениям от Москвы***

На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми географическим направлениям. Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 5 682 руб/кв. м (по юго-восточному направлению) до 8 118 руб/кв. м (по западному направлению).

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговой недвижимости, сгруппированных по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 43 Рыночная цена земельных участков, предназначенных для размещения торговых объектов***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 9198,57 | 3549,49 | 16324,38 | 58 |
| Богородский городской округ | 4674,26 | 1485,09 | 9501,37 | 54 |
| Городской округ Бронницы | 3994,52 | 1194,89 | 6911,01 | 3 |
| Волоколамский муниципальный округ | 2141,02 | 586,32 | 4692,27 | 23 |
| Городской округ Воскресенск | 2228,40 | 799,73 | 5940,35 | 25 |
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 2279,55 | 2147,74 | 2411,35 | 2 |
| Дмитровский муниципальный округ | 5646,24 | 1644,03 | 15131,19 | 44 |
| Городской округ Долгопрудный | 3316,48 | 3024,43 | 3608,52 | 2 |
| Городской округ Домодедово | 5565,09 | 1037,70 | 14451,54 | 46 |
| Городской округ Дубна | 2168,12 | 2065,43 | 2221,64 | 3 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 3029,17 | 667,22 | 12434,08 | 29 |
| Городской округ Жуковский | 9699,11 | 4733,11 | 17160,71 | 9 |
| Муниципальный округ Зарайск | 1388,53 | 969,20 | 1870,46 | 7 |
| Муниципальный округ Истра | 7108,61 | 1522,41 | 19781,28 | 102 |
| Городской округ Кашира | 2215,70 | 618,49 | 8089,56 | 20 |
| Городской округ Клин | 3068,32 | 1022,21 | 7886,25 | 48 |
| Городской округ Коломна | 2378,53 | 595,25 | 5512,33 | 41 |
| Городской округ Королев | 8518,85 | 5130,90 | 11397,38 | 11 |
| Городской округ Котельники | 10058,09 | 6665,72 | 16981,79 | 10 |
| Городской округ Красногорск | 10849,72 | 3942,77 | 20981,04 | 45 |
| Городской округ Ленинский | 9059,77 | 2017,56 | 19760,00 | 185 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 5527,53 | 3150,22 | 10557,47 | 17 |
| Городской округ Лобня | 7036,82 | 4385,81 | 10119,10 | 8 |
| Городской округ Лыткарино | 6109,36 | 5559,62 | 6659,10 | 2 |
| Городской округ Люберцы | 9136,00 | 3459,62 | 19187,43 | 57 |
| Муниципальный округ Лотошино | 1349,58 | 1349,58 | 1349,58 | 1 |
| Муниципальный округ Луховицы | 1831 | 586,25 | 6946,43 | 16 |
| Можайский муниципальный округ | 3309,62 | 729,84 | 9217,21 | 16 |
| Городской округ Мытищи | 6326,10 | 2519,58 | 17971,08 | 67 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 4052,19 | 1357,14 | 9577,66 | 55 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Мин цена, руб./кв. м | Макс цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Одинцовский | 7844,37 | 1612,83 | 16925,58 | 94 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 4284,48 | 1558,97 | 11421,02 | 14 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 4564,85 | 1189,48 | 11908,29 | 22 |
| Городской округ Подольск | 7671,43 | 1174,30 | 15281,52 | 78 |
| Городской округ Пушкинский | 7456,12 | 2921,39 | 13904,72 | 30 |
| Раменский муниципальный округ | 4603,24 | 1051,50 | 14267,20 | 162 |
| Городской округ Реутов | 9235,67 | 9235,67 | 9235,67 | 1 |
| Рузский муниципальный округ | 2603,28 | 764,90 | 9205,76 | 42 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 3805,25 | 1275,38 | 10449,78 | 44 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 1510,44 | 1004,84 | 2007,94 | 5 |
| Городской округ Серпухов | 2960,41 | 1061,75 | 8304,17 | 21 |
| Городской округ Солнечногорск | 5260,43 | 1321,58 | 18573,88 | 81 |
| Городской округ Ступино | 2517,15 | 813,31 | 5323,53 | 14 |
| Талдомский городской округ | 2035,41 | 1050,64 | 3695,04 | 9 |
| Городской округ Фрязино | 5569,58 | 5191,39 | 5947,77 | 2 |
| Городской округ Химки | 9845,61 | 2041,75 | 19013,83 | 48 |
| Городской округ Черноголовка | 4238,31 | 4237,75 | 4238,86 | 2 |
| Муниципальный округ Чехов | 3817,33 | 1188,79 | 14837,88 | 88 |
| Муниципальный округ Шатура | 1771,80 | 749,93 | 4782,22 | 22 |
| Муниципальный округ Шаховская | 1669,92 | 1273,95 | 2284,86 | 5 |
| Городской округ Щелково | 7174,18 | 2224,52 | 15048,88 | 35 |
| Городской округ Электросталь | 4020,76 | 1586,75 | 6213,43 | 20 |
| **Всего по Московской области** | **4956,25** | **586,25** | **20981,04** | **1845** |

Во многих муниципальных образованиях на рынке представлено единичное количество предложений. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 44 Рыночная цена участков для размещения объектов торговли по основным шоссе***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная средняя цена, руб./кв. м | Максимальная средняя цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| Восток | 4505,19 | 1558,97 | 7281,89 |
| Нева | 7640,47 | 1343,65 | 19013,83 |
| Дон | 8499,90 | 618,49 | 18908,74 |
| Каспий | 2209,18 | 595,25 | 8089,56 |
| Варшавское шоссе | 9250,82 | 4351,97 | 15281,52 |
| Волоколамское шоссе | 7388,05 | 937,55 | 16720,00 |
| Горьковское шоссе | 6093,61 | 945,31 | 16324,38 |
| Дмитровское шоссе | 4231,43 | 1121,06 | 15131,19 |
| Егорьевское шоссе | 4894,07 | 667,22 | 19187,43 |
| Ильинское шоссе | 11182,85 | 3845,16 | 19622,63 |
| Каширское шоссе | 7323,75 | 1037,70 | 16546,57 |
| Калужское шоссе | 2439,91 | 1604,77 | 3146,40 |
| Киевское шоссе | 4504,08 | 2055,90 | 8810,53 |
| Ленинградское шоссе | 4642,39 | 1022,21 | 18573,88 |
| Минское шоссе | 7847,26 | 729,84 | 16750,02 |
| Можайское шоссе | 4325,44 | 956,86 | 12878,58 |
| Московское большое кольцо | 3200,34 | 799,73 | 13231,30 |
| Московское малое кольцо | 4997,17 | 1197,79 | 16494,69 |
| Новорижское шоссе | 6698,10 | 586,32 | 20981,04 |
| Новорязанское шоссе | 4850,45 | 586,25 | 17160,71 |
| Носовихинское шоссе | 6233,85 | 1195,66 | 13443,79 |
| Рублево-Успенское шоссе | 7590,20 | 5128,24 | 12896,69 |
| Симферопольское шоссе | 7895,27 | 1174,30 | 18352,08 |
| ЦКАД | 3776,99 | 1051,50 | 16925,38 |
| Щелковское шоссе | 8043,40 | 2224,52 | 15048,88 |
| Ярославское шоссе | 5868,80 | 1285,54 | 17971,08 |

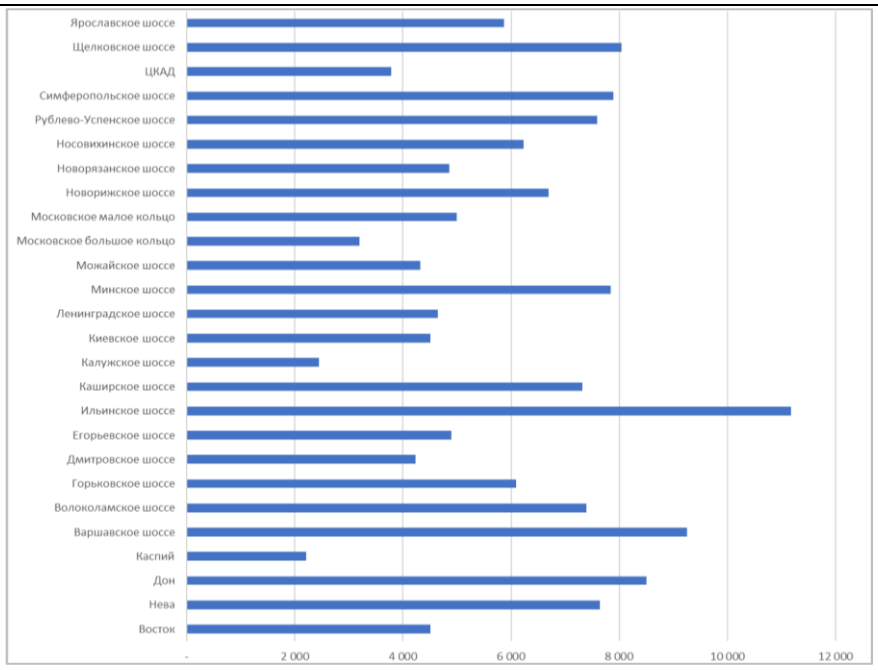



***Рисунок 109 Рыночные цены участков для размещения торговых объектов по основным шоссе***

Для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной стоимости, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

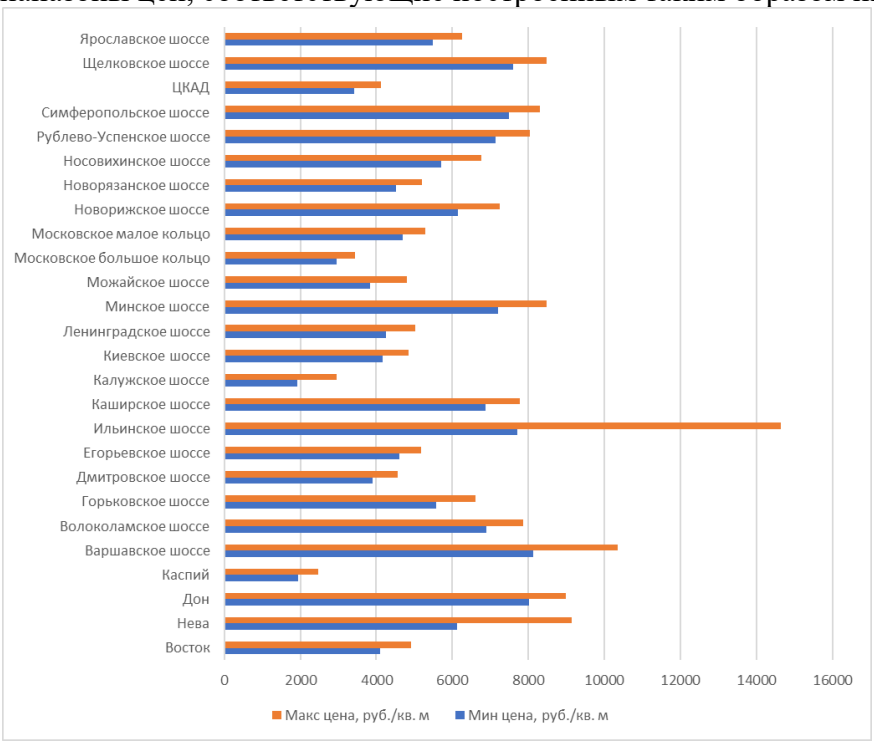



***Рисунок 110 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения торговых объектов по основным шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки, предназначенные для размещения торговых объектов, предлагаются по направлению Ильинского шоссе.

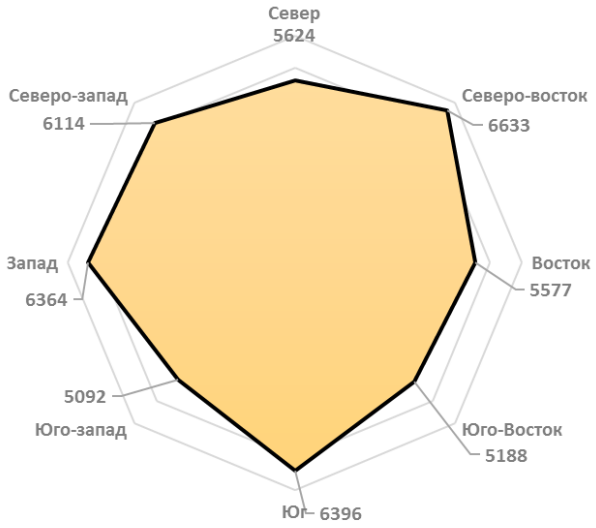



***Рисунок 111 Распределение средних цен на земельные участки для размещения торговых объектов по направлениям от Москвы***

На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми географическим направлениям. Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 5 092 руб./кв. м (по юго-западному направлению) до 6 633 руб./кв. м (по северо-восточному направлению).

Кроме перечисленных выше, на стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основными факторами, влияющими на стоимость коммерческих объектов, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Сочетание указанных факторов определяет кадастровую стоимость любого объекта недвижимости.

Фактор местоположения (расположение в границах муниципального образования, по основным шоссе и географическим направлениям) частично был рассмотрен в рамках проведенного выше анализа.

В сегменте объектов недвижимости офисно-торгового назначения (в том числе земельных участков данного назначения) сформировалась достаточно сложная система ценообразования, на которую оказывают влияние следующие факторы.

Часто фактор, отражающий удаленность от МКАД и территориальную зону по важности ставится на первое место для рассматриваемого сегмента. Чем ближе находится объект к МКАД, тем выше будет стоимость каждого квадратного метра. А если объект расположен более чем в 90 км от Москвы, то его стоимость может быть в разы ниже.

Анализ различных сегментов рынка недвижимости показывает, что чем дальше от МКАД находится объект недвижимости, тем ниже его удельная стоимость. На следующих рисунках в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов торгового и офисного назначения от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости максимальный диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 10 км, и для каждого отрезка рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков.

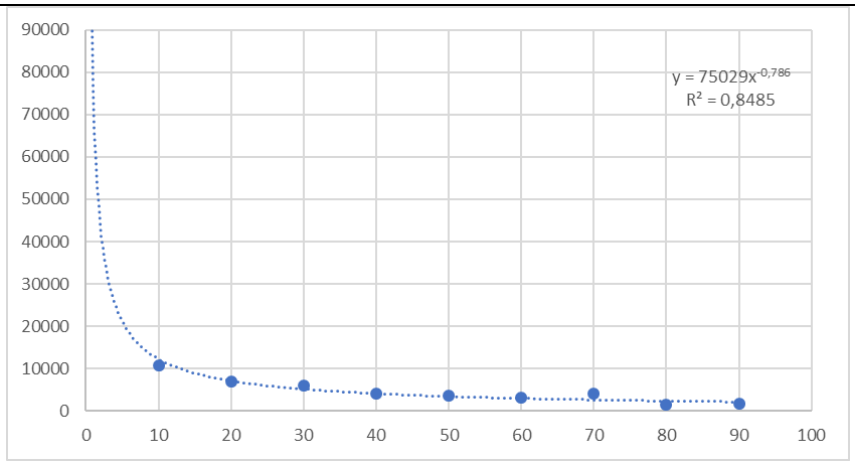



***Рисунок 112 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов торгового назначения от расстояния до МКАД***

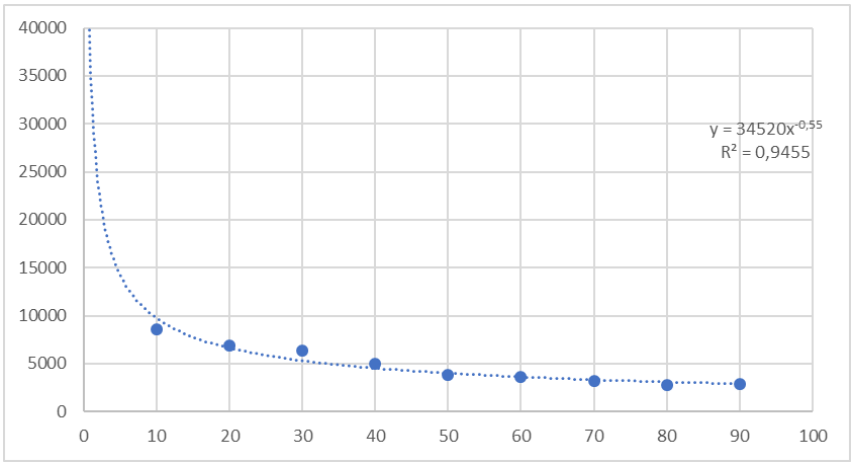
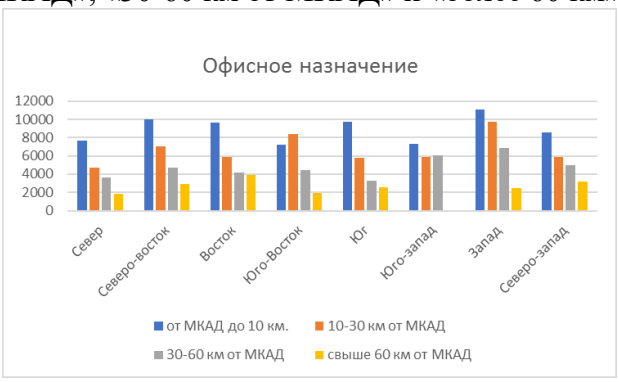



***Рисунок 113 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов офисного назначения от расстояния до МКАД***

Зависимость между удельной ценой земельных участков и расстоянием до МКАД является статистически значимой для земельных участков, предназначенных для размещения, как торговых, так и офисных объектов.

Учитывая выявленную ранее зависимость удельной цены земельных участков для размещения коммерческих объектов от направления от Москвы, можно выделить ценовые зоны в соответствии с кольцевой структурой спроса и предложения, характерной для рынка объектов недвижимости Московского региона. На следующих графиках приведены средние удельные цены земельных участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в зависимости от направления от Москвы и удаленности от МКАД в группах «до 10 км от МКАД», «10-30 км до МКАД», «30-60 км от МКАД» и «более 60 км».



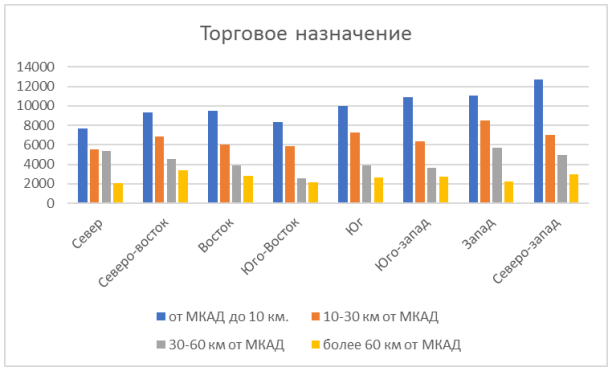




***Рисунок 114 Средние цены на земельные участки для размещения объектов офисного и торгового назначения по направлениям и удаленности от МКАД***

Как видно на рисунке, цены земельных участков, находящихся в непосредственной близости от МКАД существенно выше по всем направлениям от Москвы. При этом степень снижения цены в зависимости от направления может быть разной.




***Рисунок 115 Изменение цен на земельные участки для размещения торговых объектов по направлениям от Москвы при изменении удаленности от МКАД***




***Рисунок 116 Изменение цен на земельные участки для размещения офисных объектов по направлениям от Москвы при изменении удаленности от МКАД***

Таким образом, характеристики удаленности от МКАД и направления от Москвы совместно оказывают значимое влияние на стоимость объектов недвижимости рассматриваемого сегмента.

На стоимость торговой недвижимости влияет наличие (отсутствие) рядом крупных узлов железнодорожного сообщения, автомобильных шоссе и прочих объектов транспортной инфраструктуры. Если они находятся в непосредственной близости, то это существенно упрощает и делает дешевле стоимость транспортировки продаваемых товаров. Кроме того, важно оценить качество подъездных путей, к примеру, возможности для маневрирования большегрузного транспорта. В связи с этим данные параметры целесообразно включить в перечень ключевых ценообразующих факторов.

Кроме того, на стоимость объектов влияет наличие и/или возможность подключения к центральным коммуникациям (электричество, водоснабжение, газопровод, отопление, канализация). Данное обстоятельство подтверждается текстом ряда объявлений, в которых продавцы указывают данные параметры.

Степень влияния каждого фактора определяется в процессе моделирования на основе собранной рыночной информации.

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

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. В одну группу (сегмент) входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки для размещения объектов коммерческого назначения. Как уже было описано выше, в зависимости от вида коммерческой недвижимости стоимость дифференцируется, поэтому можно предположить, что вид разрешенного использования земельного участка является фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

,

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки не всегда имеют характерную однотипную форму, данный коэффициент может применяться при моделировании. Таким образом, указанный фактор включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с п.11 Методических указаний «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации». Следует отметить, что указание на перечисленные ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет применять данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков рассматриваемого назначения. С учетом этого, фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как правило, удельная стоимость земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади может быть включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых земельных участков.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения.

При анализе непосредственного окружения объектов недвижимости в крупных населенных пунктах важно расположение объекта недвижимости относительно внутренних центров влияния (центр города, исторический, деловой, административный центр и т.п.). Данное обстоятельство подтверждается тем, что при продаже объектов недвижимости в тексте объявления указывается дополнительная (важная для покупателей) информация о местоположении объектов недвижимости внутри населенного пункта. В связи с этим в состав ценообразующих факторов включены соответствующие факторы.

Также, на территории какого-либо отдельного крупного населенного пункта на стоимость объектов недвижимости может влиять некоторый объект. При этом влияние его может быть направлено как на повышение, так и на понижение стоимости (например, парки, престижные улицы, или мусорные свалки, тюрьмы, психиатрические больницы, атомные электростанции и т.д.). Также на стоимость объектов недвижимости может оказывать влияние локальная доступность объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Для учета данной ситуации в состав ценообразующих факторов для крупных населенных пунктов включены факторы, отражающие удаленность от подобных объектов влияния.

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют как непосредственное окружение объектов недвижимости и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, так и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе проведения моделирования некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

#### 3.1.2.2.5. Отдых (рекреация)

Туристическая сфера сегодня – это быстро развивающаяся сфера российской экономики, которая, несмотря на сложное международное положение является одним из драйверов экономического роста и выхода экономики из кризиса.

В Московской области туризм также находится среди отраслей – лидеров экономики.

В декабре 2019 года была утверждена «Концепция развития туризма Московской области на период до 2024 года», являвшаяся частью государственной программы «Предпринимательство Подмосковья» на 2017—2024 годы. Ключевой задачей ставилось увеличение турпотока до 38 млн человек к 2024 году.

На смену предыдущим концепциям пришла государственная программа «Культура и туризм Подмосковья» на 2023—2027 годы, в рамках которой действует подпрограмма «Развитие туризма в Московской области». Новый этап развития предполагает фокус на кластерный подход. К приоритетным туристско-рекреационным кластерам были отнесены «Сергиев Посад — врата Золотого кольца» и «Русская Палестина» в муниципальном округе Истра. Также было подписано соглашение о создании межмуниципального туристического кластера, объединяющего Рузский, Можайский и Волоколамский муниципальные округа[58].

Московская область стабильно входит в число лидеров внутреннего туризма в России, занимая второе место в Национальном туристическом рейтинге по итогам 2023 и 2024 годов. Первое место занимает традиционно город Москва

В регионе наблюдается стабильный высокий поток туристов. В 2022 году Подмосковье посетили 22 млн человек, в 2023 году этот показатель чуть превысил 23 млн человек. За первые 10 месяцев 2024 года область приняла 15,3 млн туристов. Летний сезон 2024 года (июнь-август) привлек 8,8 млн человек, что на 7 % больше, чем за аналогичный период 2023 года, в целом же в 2024 году Подмосковье посетили 22,8 млн человек. В 2025 году Московская область практически повторила результаты 2024 года - 22,4 млн человек.

По данным Росстата, за первое полугодие 2024 года объем платных туристических услуг населению в Московской области составил 26,7 млрд рублей. Отдельно, объем трат на услуги санаторно-курортных организаций за весь 2024 год оценивается в 12,2 млрд рублей. В 2022 году суммарный объем платных туристических услуг и услуг гостиниц составил 2,7 млрд рублей. В 2025 году населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 1 106,9 млрд рублей, что на 2,5% выше уровня 2024 года. Наибольшее влияние на рост оказали гостиничные услуги. Вклад гостиничных услуг составил 28,8 млрд рублей, то есть 2,6% от общего объема платных услуг.

Московская область входит в число регионов с наибольшим количеством объектов сельского туризма.

В Подмосковье уже функционирует порядка 300 объектов агротуристической инфраструктуры, и направление продолжает развиваться. Агротуризм представлен разнообразными форматами отдыха — от размещения в гостевых домах на фермах до гастрономических маршрутов, мастер-классов на сыроварнях, экскурсий и посещения контактных зоопарков. Такой формат позволяет совмещать сельскохозяйственное производство и туристическую деятельность, усиливая экономическую устойчивость хозяйств и расширяя их возможности для развития.

Сектор сельского туризма и малого гостиничного бизнеса в России также демонстрирует устойчивый рост. По данным Корпорации малого и среднего предприятия (далее - МСП), каждое пятое новое в гостиничной сфере было зарегистрировано в сельских территориях. Всего в стране сегодня действует около 6,8 тысячи таких объектов, ориентированных на прием и размещение

[58]https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A2%D1%83%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BC_%D0%B2_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8?ysclid=mq6m8m1xst676897923

туристов. При этом свыше 20% новых МСП в этом сегменте ежегодно открываются вне городов, а в 2024 году их доля превысила 22%.

Сельский гостиничный бизнес становится все более заметным сегментом предпринимательства и занятости, развиваясь за счет гибких моделей, основанных на локальных ресурсах и природном потенциале территорий. Дополнительным фактором роста отрасли выступают цифровые инструменты поддержки.

В Московской области также широко представлена относительно новая область туризма - промышленный туризм. Центральный аэрогидродинамический институт имени профессора Н. Е. Жуковского (далее - ЦАГИ) - один из крупнейших в мире центров авиационной науки. Институт стал первой в мире площадкой, где были объединены фундаментальная наука, прикладные исследования, конструкторские разработки, а также производство и испытания опытных летательных аппаратов. Здесь насчитывается более 60 аэродинамических труб и испытательных стендов, которые позволяют проводить испытания летательных аппаратов по самым разным параметрам.

Помимо ЦАГИ участниками мероприятий по промышленному туризму, организовывающими экскурсии по предприятию являются промышленные гиганты Московской области - «ЦНИИмаш» (городской округ Королев), «Загорский трубный завод» (Сергиево-Посадский городской округ), «Истринская сыроварня», Дулевский фарфоровый завод (городской округ Орехово-Зуево).

В 2022 году стартовал новый федеральный проект Росреестра «Земли для туризма». Его цель — вовлечение земли в туристический оборот, привлечение инвесторов в регионы с большим туристическим потенциалом, эффективное управление земельными ресурсами.

Для реализации проекта на территории Московской области заключено соглашение об информационном взаимодействии между Росреестром, публично-правовой компанией «Роскадастр» и правительством Московской области в целях создания условий активного использования туристического потенциала Московской области, а также о порядке формирования перечня земельных участков, имеющих потенциал вовлечения в оборот для развития туристской деятельности.

Итоги развития гостиничного сектора за 2023-2024 годы также подтверждают тезис о том, что Подмосковье продолжает укреплять свои позиции как один из ключевых туристических центров страны. Работа по повышению стандартов сервиса и классификации средств размещения обеспечила рынку прозрачность и понятную структуру для гостей.

По данным Министерства культуры и туризма Московской области к 2025 году в регионе прошли процедуру независимой оценки — классификацию — 1427 объектов. Это позволяет туристам четко понимать, какого уровня сервиса ожидать, видя присвоенные «звезды».

Основу фонда составляют классические гостиницы, что указывает на развитие профессионального сегмента. Помимо них, для гостей доступны 127 баз отдыха, 28 санаториев и 20 кемпингов, что поддерживает популярность оздоровительного, сельского и активного направления отдыха в регионе.

Качественный уровень сервиса подтверждает статистика по «звездности». Высокую категорию в 3 звезды и выше имеют 343 объекта. Среди них — 121 отель категории «4 звезды» и 20 объектов высшего класса «5 звезд», что формирует надежную основу для приема самых взыскательных российских и иностранных туристов.

Наибольшая концентрация гостиничной инфраструктуры наблюдается в крупных и популярных у туристов округах. Лидером является Одинцовский городской округ с 108 объектами. За ним следуют городской округ Солнечногорск (61 объект), городской округ Мытищи (60 объектов), муниципальный округ Истра (57 объектов), Сергиево-Посадский городской округ (55 объектов). Замыкают список лидеров Дмитровский муниципальный округ и городской округ Красногорск с 54 объектами каждый, а также Наро-Фоминский городской округ с 43 объектами.

Такое распределение логично связывает места размещения с зонами высокой транспортной доступности, насыщенной культурной программой и историческим наследием.

В период новогодних праздников спрос на отели региона традиционно высок. Особой популярностью, как и в течение всего года, пользовались загородные отели и парк-отели — комплексы с обширной территорией и развитой инфраструктурой для отдыха. Именно такие объекты с разнообразным и качественным предложением формируют устойчивый спрос на семейный, оздоровительный и событийный туризм в Подмосковье.

Ощутимой проблемой, тормозившей развитие гостиничной отрасли Московской области является нехватка квалифицированных кадров. Проблема усугубляется оттоком мигрантов, растущим в течение последних пяти лет.

Для решения этой проблемы в 2023 году в Московской области начал работу федеральный ресурсный центр подготовки кадров для индустрии туризма и гостеприимства. Соответствующее соглашение подписано между Министерством культуры и туризма Московской области и Российским государственным университетом туризма и сервиса, сообщает пресс-служба министерства. Подобные институты подготовки кадров в туризме создаются по решению президента России. Подмосковье включено в число трех флагманских регионов, где теперь располагается федеральный ресурсный центр подготовки кадров для туристической отрасли на базе РГУТИС. «Став одной из ключевых площадок для реализации столь важного проекта, Российский государственный университет туризма и сервиса будет обеспечивать высококвалифицированными кадрами еще больше культурных и туристических объектов нашего региона», – сообщил министр культуры и туризма Московской области Василий Кузнецов.

Необходимость в специализированной структуре, нацеленной именно на профессиональную переподготовку кадров в туризме, назрела уже давно. В 2023 году в образовательных программах центра подготовки кадров для туристической отрасли приняли участие 500 сотрудников туристической сферы Московской области.

Сегодня основными точками притяжения туристов в Подмосковье являются близлежащие к Москве исторические города – все они активно благоустраиваются. До 75% бронирований приходится как раз на центральные и ближайшие к Москве локации. И только 25% бронирований осуществляются в городах дальнего Подмосковья. Это связано с тем, что в ряде «дальних» подмосковных городов, например в Зарайске, Коломне, Дубне, Луховицах отмечается нехватка гостиничного фонда. В результате, несмотря на большое количество объектов для посещения в той же Коломне или Зарайске, основная часть туристических поездок – однодневные. Решение предполагает в развитии гостинично-туристического комплекса в городах, находящихся на большом расстоянии от столицы, открытии частных музеев, ресторанов и кафе, активизации информационно-событийной повестки по городам дальнего Подмосковья, развитии производства нестандартной сувенирной продукции.

Однако, развитие туризма в Московской области происходит не только вблизи Москвы. По оценке экспертов наиболее перспективными направлениями развития туризма считаются отдаленные города Сергиев Посад, Истра, Клин, Коломна, Зарайск, Серпухов, Дмитров, Гжель. Постепенно они становятся основами туристических кластеров:

- Коломна - Луховицы - Зарайск;
- Дмитров - Солнечногорск - Клин;
- Сергиев Посад - Пушкинский г.о. - Королев;
- Истра - Одинцово - Красногорск;
- Руза - Волоколамск - Можайск.

По каждому из них разработают перечень маршрутов, обозначат отели, места общественного питания, парки, разработают программу мероприятий для рекомендации туристам. В планах также развитие пляжных зон, кемпингов, зон сбора ягод и грибов, мест для рыбалки. Так, например, в маршруте по туристическому кластеру Гжель будет местный фарфоровый завод, фабричный комплекс, Боровской курган, усадьбы Быково и Раменское. Также в него включат музеи, храмы, заведения общественного питания, гостиницы и гостевые дома.

Власти региона отмечают значение турпотока в отдаленные города Подмосковья и понимают, что нужно делать для его дальнейшего увеличения: благоустраиваются набережные, пляжи, строятся смотровые площадки.

Дальнее Подмосковье – территории с огромным потенциалом. Практически каждый подмосковный город имеет свои достопримечательности, но не все об этом знают.

Дальнее Подмосковье – это база для развития эко туризма с акцентом на потенциал особо охраняемых природных территорий Подмосковья. Этот потенциал нужно использовать для развития сети популярных экологических троп Подмосковья. Решение этих задач позволит обеспечить условия, при которых туристы будут задерживаться не только на время коротких экскурсий, а на срок до нескольких дней.

Гостиничный рынок Подмосковья характеризуется устойчивым и динамичным ростом как по количеству коллективных средств размещения, так и по туристическому спросу. С 2019 года общее число классифицированных объектов увеличилось почти вдвое и к 2024 году достигло 1 362 единиц, включая 1276 коллективных средств размещения и 86 санаторно-курортных объектов. При этом существует значительный «серый» сектор — неклассифицированные объекты составляют около 40% от числа средств размещения, однако их вклад в общий номерной фонд незначителен, около 4%, так как они в основном имеют малую емкость.

В 2025 году в регионе прошли классификацию 1427 коллективных средств размещения, причем 20 объектов – высшей категории 5 звезд. Аттестацию прошли около 160 гидов и экскурсоводов. В рамках нацпроекта «Туризм и гостеприимство» 6 горнолыжных клубов получили субсидии на подъемники, системы оснежения и генераторы[59].

Общее число средств размещения в регионе, включая неклассифицированные, в 2024 году составило 2 252 объекта. Всего за весь период наблюдения среднегодовая динамика (2019-2024) числа всех коллективных средств размещения (далее - КСР) в регионе составила +15,6%. Количество объектов размещения туристов, включая неклассифицированные, в сравнении с 2019 годом выросло в два раза[60].

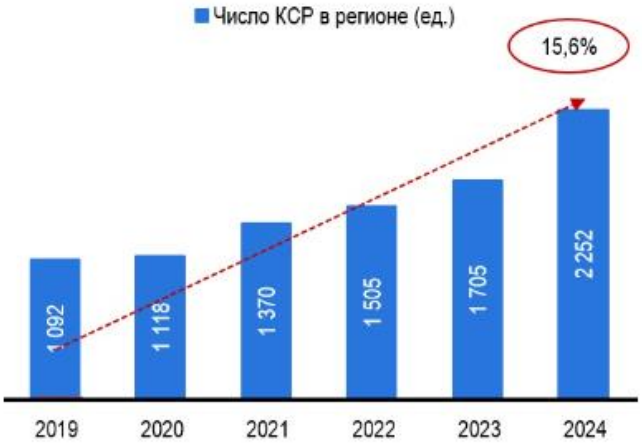



***Рисунок 117 Динамика числа объектов в Московской области***

Гостиницы классифицируются по шести категориям, различающихся по уровню сервиса и номеров — это от пяти звезд до нуля. Как говорилось ранее в Московской области насчитывается 20 гостиниц пятизвездочной категории, 121 гостиница — четырехзвездочные, 202 относятся к категории трех звезд.

[59] https://russia-rating.ru/info/23853.html
[60] https://research-center.ru/gostinichnyj-rynok-podmoskovja-v-2024-godu/




***Рисунок 118 Структура звездности гостиниц в Московской области***

Пятизвездочные гостиницы есть в Жуковском, Балашихе, Химках, Истре, Солнечногорске.

Номерной фонд гостиниц и туристических баз региона также непрерывно расширяется: с 2019 по 2024 год количество номеров выросло почти на 40% и достигло более 80 тысяч, при этом среднегодовой темп роста составляет около 6,9%.




***Рисунок 119 Динамика количества номеров в Московской области***

Доля крупного комфортного фонда принадлежит загородным отелям, которые занимают около 26% всего номерного фонда, санаториям приходится 8,3%, базам и домам отдыха — порядка 6,4%, в то время как объекты без звезд составляют почти половину номеров. В структуре средств размещения значительную долю имеют городские гостиницы и хостелы. Это обусловлено близостью к Москве и формирует более трети общего предложения.




***Рисунок 120 Доля неклассифицированных мест проживания в номерном фонде***

Загрузка номеров в регионе высокая — свыше 84% в среднем за год, с пиковыми значениями около 97% в летний период, что указывает на существующий дефицит качественных номеров, особенно в сегменте комфорт-класса. К номерам высшей категории (комфорт-класса) относятся многокомнатные и однокомнатные номера «сюит», «апартаменты», «люкс» и т.д.

В отдельных муниципальных округах, таких как Истра, Дмитровский и Рузский, загрузка традиционно ниже среднеобластной, но с ярко выраженным потенциалом роста, который должен быть обеспечен благодаря развитию инфраструктуры и улучшению качества услуг. Средняя продолжительность пребывания туриста в средствах размещения составляет примерно от 5 до 5,5 ночей, что растет с годами, а средний чек за сутки на одного человека превышает 2 тыс. рублей.




***Рисунок 121 Динамика загрузки номеров в Московской области***

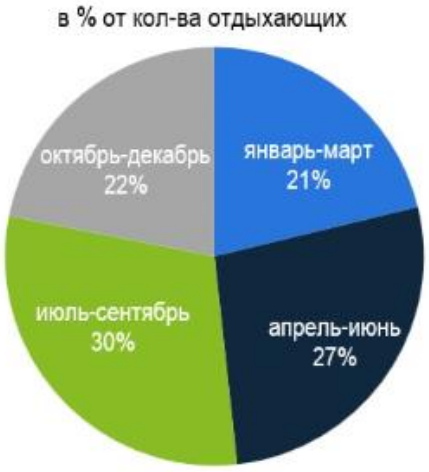



***Рисунок 122 Количество отдыхающих в Московской области, в зависимости от сезонности***

Туристический поток Подмосковья стабильно высок. При этом лишь треть туристов остается с ночевкой в классифицированных средствах размещения. Основная аудитория — россияне, преимущественно из Москвы и Московской области, с доходом выше среднего. Большинство приезжает на автомобиле, предпочитая загородный и природный отдых. Среди туристов преобладают люди в возрасте от 25 до 44 лет, причем половина — женщины.

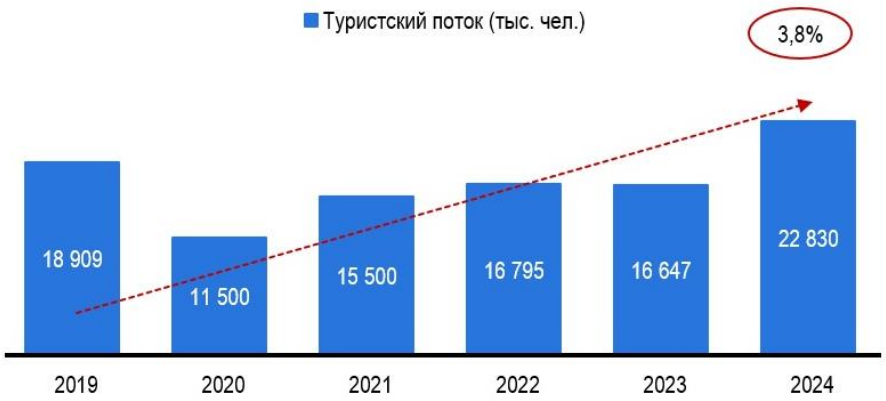



***Рисунок 123 Туристический поток (по числу поездок)***

Рынок гостиничных услуг Московской области характеризуется низкой концентрацией: присутствуют как крупные игроки с хорошо развитой инфраструктурой, так и множество небольших объектов с разными концепциями. Лидерами являются загородные отели комфорт-класса с развитым СПА, спортивными комплексами и ресторанами. Особый спрос наблюдается на семейные курорты, эко-отели и клубные загородные комплексы, что открывает возможности для новых участников рынка в сегментах с уникальным позиционированием.

Средняя стоимость размещения по области составляет около 5,6 тыс. рублей за ночь, однако цены варьируются в широком диапазоне в зависимости от типа и уровня объекта. Эко-отели и загородные комфортные гостиницы обеспечивают более высокие тарифы - до 10–13 тыс. рублей и выше, особенно в таких округах как Истра, Дмитровский и Рузский. В сегменте комфорт-класса средняя цена номера превышает 10 тыс. рублей в Истре и Дмитровском округах, что отражает высокую спросовую активность и платежеспособность целевой аудитории.

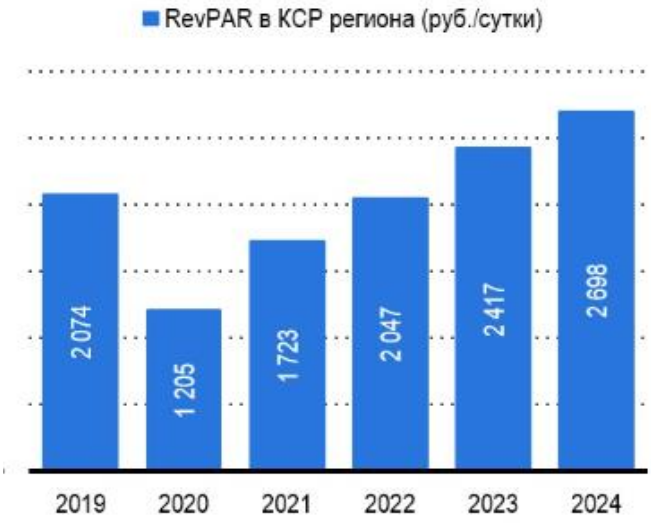



***Рисунок 124 Динамика стоимости проживания в КСР***

По итогам 1-3 квартала 2025 года загрузка в парк-отелях Московской области составила 59%. По сравнению с результатом за 9 месяцев 2024 года индикатор продемонстрировал незначительное снижение на 1% в целом по рынку. При этом наблюдается положительная динамика спроса на парк-отели экономичного ценового сегмента – показатель достиг 44%, увеличившись на 6%.

**Загрузка,** янв-сент, %

| Ценовой сегмент | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Экономичный | 39% | 38% | 44% |
| Среднеценовой | 56% | 57% | 59% |
| Верхний предел среднеценового | 51% | 62% | 61% |
| Высокий | 70% | 73% | 69% |
| Верхний предел высокого | 50% | 63% | 61% |
| Среднее, все сегменты | 56% | 60% | 59% |

***Рисунок 125 Динамика загрузки отелей Московской области по годам***

Тарифы в парк-отелях Московской области продолжают расти во всех ценовых сегментах, кроме экономичного – в гостиницах данного уровня отмечена отрицательная динамика средней цены на номер на 2%. В целом по рынку индикатор составил 14,2 тыс. рублей, что на 13% больше результата за 1-3 кварталы 2024 года. Увеличение доходности на номер зафиксировано в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 11% (высокий и верхний предел высокого ценовых сегментов) до 25% (среднеценовой сегмент). В целом по рынку результат составил 8,4 тыс. рублей (+11%)[61].

**Средняя цена на номер,** янв-сент, тыс. руб.

| Ценовой сегмент | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Экономичный | 5,5 | 6,4 | 6,2 |
| Высокий | 8,7 | 10,3 | 12,2 |
| Среднеценовой | 9,3 | 11,0 | 13,4 |
| Верхний предел среднеценового | 10,9 | 12,6 | 14,5 |
| Верхний предел высокого | 20,2 | 22,9 | 26,6 |
| Среднее, все сегменты | 10,6 | 12,6 | 14,2 |

***Рисунок 126 Средняя цена на номер в гостиницах Московской области***

Финансовые показатели гостиничного сектора демонстрируют существенный рост: совокупная выручка с 2019 по 2024 год увеличилась почти в два раза, достигнув порядка 78 млрд рублей. Доходность одного номера за сутки выросла приблизительно на треть и составляет в среднем около 2,7 тыс. рублей по области. В отдельных городских округах показатели доходности еще выше, что говорит о наличии перспектив для развития и инвестиций.

[61]https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/d7a/nxlxjrxldjgt6duiv66yfgsnno3fjkil/IBC_Real_Estate_Hotels_Q3_2025.pdf




***Рисунок 127 Доходы гостиничных объектов в Московской области***

Прогноз развития рынка показывает, что до 2029 года будет сохраняться дефицит качественного номерного фонда при продолжающемся росте спроса. Количество объектов размещения в регионе планируется увеличить более чем в полтора раза, а объем номеров — до почти 112 тысяч, однако ежегодный прирост туристов и количество ночевок будут расти еще более быстрыми темпами. Это обосновывает необходимость активных инвестиций в строительство современных комфортных средств размещения с развитой инфраструктурой.

Ключевыми направлениями развития являются проекты комфорт-класса, сочетающие услуги СПА, спортивно-оздоровительные программы, разнообразные форматы размещения — от стандартных номеров до коттеджей и модульных домов — и гибкую ценовую политику. Важное значение придается созданию семейной и корпоративной атмосферы, а также устойчивому экологическому позиционированию объектов. Такой подход позволит обеспечить конкурентоспособность новых проектов, повысить привлекательность Подмосковья для туристов и поддерживать стабильный экономический рост сферы гостеприимства региона.

Наряду с описанными выше сельскохозяйственным и промышленным видами туризма, основными видами в Московской области также являются:

- Культурно-познавательный (чуть менее шести с половиной тысяч объектов культурного наследия).
- Лечебно-оздоровительный (Московская область является лидером по числу объектов рекреационной инфраструктуры для лечебно-оздоровительного и восстановительно-оздоровительного туризма, включая более 200 пансионатов и баз отдыха и около 150 санаторно-курортных учреждений. Курортно-оздоровительный комплекс Московской области включает свыше 1000 объектов рекреации (санаториев, домов отдыха, пансионатов, детских оздоровительных лагерей и др.).
- Событийный (фестивали «День победы Бородино», «Стрелецкая слобода», военно-исторический фестиваль «Душоновские маневры», фестивали авторской песни и т.п.).
- Активный (с каждым годом Подмосковье набирает популярность у поклонников активного отдыха. Здесь есть места для отдыха с палаткой, рыбной ловли, работают школы верховой езды, полигоны для страйкбола, вейкпарки. Развивают в регионе и велотуризм: маршрут путешествия на двухколесном транспорте можно разработать самостоятельно или воспользоваться одним из организованных. Летом туристам доступно большое количество водных развлечений: аквапарки, прокат лодок и катамаранов, дайвинг, сплавы на байдарках, речные круизы. Для романтиков – клубы воздухоплавания. Зимой в области работают семь крупных горнолыжных комплексов. Самый популярный – «Сорочаны» – входящий в тройку лучших горнолыжных курортов России. Беговые лыжные трассы для любителей и профессионалов есть во всех муниципалитетах области. В населенных пунктах региона зимой действуют почти 300 катков. Кроме того, работают тюбинговые трассы и пункты проката

снегоходов. Любителям экзотики предлагают покататься на собачьих и оленьих упряжках. Горные лыжи, конные прогулки, велосипедные прогулки, пешие прогулки, охота, рыбалка, дайвинг).

- Экологический (уникальная природа Подмосковья знаменита во всем мире. Приокско-Террасный государственный природный биосферный заповедник под Серпуховом с 1978 года входит во Всемирную сеть биосферных резерватов ЮНЕСКО. Здесь встречаются редкие виды растений и животных, занесенные в Красную книгу. Главная достопримечательность заповедника – зубровый питомник. В Талдомском округе региональный заказник «Журавлиная родина» работает на уровне национального парка. В Волоколамском муниципальном округе действует центр воспроизводства редких видов животных Московского зоопарка, с 2019 года его открыли для туристов. В 2017 году в Московской области запустили проект экоэлектричек. Экскурсионные маршруты по заповедным местам региона знакомят туристов с уникальной флорой и фауной. Отдельная программа с образовательными и развлекательными мероприятиями для взрослых и детей посвящена жизни кочевых народов России. Подмосковье – один из самых богатых на родники регионов страны: на территории области находятся около 730 родников. Многие из них пользуются популярностью у жителей и гостей, к источникам устраивают паломничество и проводят экскурсии. Приокско-Террасный биосферный заповедник, национальный парк «Мещерский», музей-заповедник «Абрамцево» и т.п.).

***Государственные программы в сфере развития туризма в Московской области***

Основной действующей программой, в которой определены приоритетные направления развития туризма и гостиничного комплекса в Московской области является Государственная программа Московской области «Культура и туризм Подмосковья», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 4 октября 2022 года №1067/35. Программа изначально рассчитана на период с 2023 по 2027 год, но в 2025 году ее сохранили до 2030 года включительно. В соответствии с данной программой планируется достижение следующих результатов:

- развитие рынка туристских услуг и создание благоприятных условий для внутреннего и въездного туризма;
- повышение качества туристского продукта, уровня гостеприимства, безопасности и доступности услуг;
- развитие туристской инфраструктуры и формирование комфортной инвестиционной среды.

Приоритетными мероприятиями по развитию туризма в Московской области в период до 2030 года являются:

- улучшение качества и увеличение количества туристической инфраструктуры и объектов;
- поддержка сбалансированного развития, в том числе модернизации, инфраструктуры размещения;
- сбалансированное вовлечение в туристическую отрасль природно-ресурсного потенциала в рамках экологического туризма, обеспечивающее рост инвестиций в его охрану за счет роста туристического сектора (создания рекреационных зон);
- привлечение большего объема инвестиций в отрасль региона за счет принципов государственно-частного партнерства, а также сочетания различных инструментов бюджетного, инвестиционного, кредитного финансирования;
- преодоление межмуниципальных дисбалансов и обеспечение транспортной и финансовой доступности услуг в сфере туризма, рекреации, оздоровления и гостеприимства;
- расширению гостиничного фонда в среднем ценовом диапазоне;
- развитие и повышение эффективности использования специальной туристической инфраструктуры (туристическо-информационные центры, система туристической навигации, горнолыжные и лыжные трассы, подъемники, велодорожки, веревочные

парки, обрадованные пешие маршруты), придорожная инфраструктура (кемпинги, зоны отдыха и т.д.);

- разработка комплексных планов развития приоритетных туристических направлений.

На реализацию мероприятий государственной программы «Культура и туризм Подмосковья» проектом закона «О бюджете Московской области на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» предусмотрено около 23 млрд рублей.

Выделенные средства предполагается использовать в том числе на реставрационные работы, запланированные в усадьбе Танеева в Клину, усадьбе «Кривякино» в Воскресенске, усадьбе Безобразовых в Волоколамском муниципальном округе, усадьбах Северское и Осетрова в Коломне, на даче Боткина в Чехове. Многие другие объекты культурного наследия в течение следующих трех лет также ждет реставрация.

Московская область сегодня предлагает туристам не просто интересное путешествие, а целый набор занятий и активностей, комфортную среду для отдыха. На развитие рынка туристских услуг, внутреннего и въездного туризма на территории Подмосковья в 2024 году предусмотрено почти 434 млн рублей. Средства позволят совершенствовать туристскую инфраструктуру и повысить доступность туристских продуктов.

Региональная программа Московской области «Развитие автомобильного туризма в Московской области», утвержденная распоряжением Правительства Московской области от 19 января 2026 года №10-РП. Срок действия программы — до 2035 года направлена на создание условий для комплексного развития автомобильного туризма, обеспечить комфортные и безопасные условия для путешествий по автомобильным дорогам, повысить доступность объектов туристской инфраструктуры

**Региональные меры поддержки для гостиниц:**

- Субсидия на уплату процентов по кредиту. Инвестиции в размере не менее 300 млн рублей на строительство и (или) реконструкцию гостиничного комплекса (для некоторых округов - не менее 50 млн рублей). Субсидированию подлежат затраты, произведенные за первые три календарных года с момента заключения Кредитного договора или получения денежных средств по Кредиту.
- Компенсации подлежат затраты, связанные с созданием объектов инженерной инфраструктуры, технологическим присоединением и (или) подключением к инженерным сетям ресурсоснабжающих организаций, создание объектов дорожной инфраструктуры.
- Программа льготного кредитования проектов по сохранению объектов культурного наследия.
- Снижение ставки налога на имущество организаций на 50% в отношении имущества, используемого для проведения выставок, в случае если площади, сдаваемые в аренду под иные виды деятельности, составляют менее 10% от общих площадей объекта недвижимого имущества.
- Снижение ставки налога на 0,3% в 2026, 0,2% – в 2027 и на 0,1% - в 2028 в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость и кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн рублей.

***Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного назначения***

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно ограниченное количество объявлений по продаже земельных участков рекреационного назначения. Порядок сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в разделе 3.1.3.2. «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)» Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 567 земельных участков. По состоянию на дату проведения оценки кадастровой стоимости к продаже в Московской области предлагается 250 земельных участков. Наряду с собранными предложениями о продаже, в открытых

источниках зарегистрировано 317 сделок по продаже земельных участков, предназначенных для объектов туристической сферы, которые были совершены за период с 2018 года по 2025 год.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены предложений на незастроенные земельные участки в расчете на 1 кв. м.

Площадь объектов варьируется от 25,0 кв. м до 840 000 кв. м. Объявления о таких участках распределены по районам Московской области неравномерно и на различном удалении от МКАД.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений всех земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного назначения, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 45 Рыночные цены земельных участков, предназначенных для размещения объектов гостиничного и туристического обслуживания в разрезе муниципальных образований***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 6165,12 | 1313,14 | 11222,79 | 5 |
| Богородский городской округ | 1496,87 | 887,74 | 3158,16 | 21 |
| Волоколамский муниципальный округ | 432,53 | 375,85 | 531,20 | 4 |
| Городской округ Воскресенск | 539,08 | 426,76 | 614,11 | 3 |
| Дмитровский муниципальный округ | 1652,17 | 290,22 | 3794,09 | 52 |
| Городской округ Долгопрудный | 3944,56 | 3944,56 | 3944,56 | 1 |
| Городской округ Домодедово | 5160,33 | 1612,20 | 10401,80 | 13 |
| Городской округ Дубна | 2279,97 | 1375,75 | 3184,18 | 2 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 552,17 | 372,13 | 732,21 | 2 |
| Муниципальный округ Зарайск | 2378,3 | 2378,3 | 2378,3 | 1 |
| Муниципальный округ Истра | 3030,69 | 595,37 | 6559,28 | 33 |
| Городской округ Кашира | 364,7 | 364,7 | 364,7 | 1 |
| Городской округ Клин | 946,28 | 332,76 | 1839,25 | 7 |
| Городской округ Коломна | 777,46 | 278,29 | 1133,42 | 5 |
| Городской округ Королев | 7490,28 | 5453,41 | 9527,14 | 2 |
| Городской округ Красногорск | 8976,06 | 3797,65 | 15573,70 | 12 |
| Городской округ Ленинский | 5141,47 | 2978,51 | 8256,57 | 25 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 2434,76 | 1672,01 | 3719,68 | 95 |
| Муниципальный округ Лотошино | 248,8 | 248,8 | 248,8 | 1 |
| Муниципальный округ Луховицы | 257,86 | 225,56 | 290,16 | 2 |
| Можайский муниципальный округ | 1180,93 | 188,92 | 2434,04 | 6 |
| Городской округ Мытищи | 4097,20 | 523,32 | 8431,32 | 24 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 1055,01 | 640,67 | 3632,26 | 14 |
| Городской округ Одинцовский | 4895,18 | 278,52 | 15706,50 | 44 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 1091,73 | 531,91 | 2040,35 | 4 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1269,42 | 527,15 | 3633,93 | 6 |
| Городской округ Подольск | 3927,66 | 1245,66 | 7174,79 | 6 |
| Городской округ Пушкинский | 2618,23 | 859,67 | 4762,01 | 8 |
| Раменский муниципальный округ | 4834,21 | 3155,57 | 6259,15 | 6 |
| Рузский муниципальный округ | 926,84 | 482,23 | 2841,47 | 28 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 911,06 | 158,75 | 3220,50 | 9 |
| Городской округ Серпухов | 777,84 | 400,80 | 3558,50 | 30 |
| Городской округ Солнечногорск | 1877,27 | 717,47 | 4698,35 | 32 |
| Городской округ Ступино | 1329,33 | 460,13 | 3926,67 | 8 |
| Талдомский городской округ | 862,52 | 862,52 | 862,52 | 1 |
| Городской округ Фрязино | 3009,06 | 3009,06 | 3009,06 | 1 |
| Городской округ Химки | 4215,87 | 1928,89 | 16974,47 | 28 |
| Муниципальный округ Чехов | 1890,95 | 583,23 | 4963,92 | 9 |
| Муниципальный округ Шатура | 4453,48 | 3741,60 | 5836,71 | 3 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Муниципальный округ Шаховская | 1080,56 | 293,83 | 2666,16 | 9 |
| Городской округ Щелково | 2299,61 | 1105,36 | 4680,70 | 4 |
| **Всего по Московской области** | **2509,11** | **158,75** | **16 974,47** | **567** |

Во многих муниципальных образованиях на рынке представлено единичное количество предложений. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельных участков можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 46 Рыночные цены земельных участков для размещения объектов рекреационного назначения по основным шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Автомобильная дорога Дон | 5012,62 | 460,13 | 10401,80 | 35 |
| Автомобильная дорога Каспий | 568,59 | 278,29 | 1131,56 | 4 |
| Горьковское шоссе | 2232,34 | 527,15 | 11222,79 | 61 |
| Дмитровское шоссе | 2553,58 | 290,22 | 8431,32 | 56 |
| Киевское шоссе | 1016,54 | 640,67 | 3632,26 | 14 |
| Ленинградское шоссе | 2570,92 | 332,76 | 16974,47 | 94 |
| Минское шоссе | 4077,53 | 188,92 | 15706,50 | 40 |
| Новорижское шоссе | 3089,68 | 248,80 | 15573,70 | 91 |
| Новорязанское шоссе | 2437,23 | 225,56 | 6259,15 | 25 |
| Симферопольское шоссе | 1519,11 | 400,8 | 7174,79 | 46 |
| Ярославское шоссе | 2304,73 | 158,75 | 9527,14 | 21 |

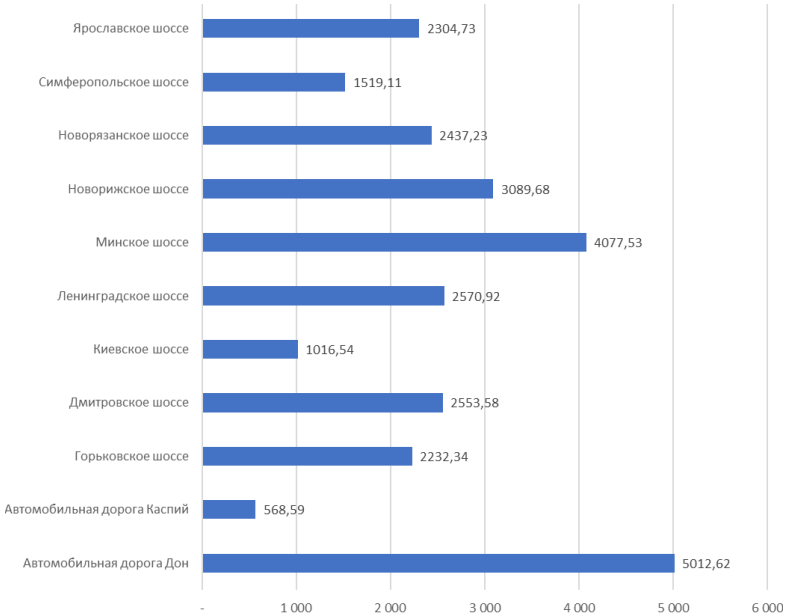



***Рисунок 128 Диапазоны рыночных цен на земельные участки для размещения объектов гостиничного и туристического обслуживания в разрезе основных шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреации, предлагаются по направлению автодороги «Дон» и по Минскому шоссе.

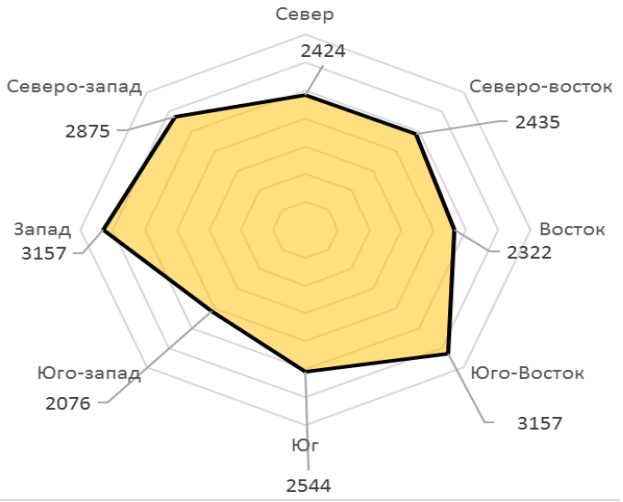



***Рисунок 129 Распределение средних цен на земельные участки для размещения объектов рекреации по направления от Москвы***

На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми географическим направлениям. Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 2 076 руб. за кв. м (по юго-западному направлению) до 3 157 руб. за кв. м (по-западному и юго-восточному направлению).

Отметим, что стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов гостиничного и туристического обслуживания существенно зависит от экономической ситуации в стране в целом.

***Ценообразующие факторы***

На стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основные ценообразующие факторы характеризуются местоположением, окружением, социально-экономического развитием и инфраструктурой. Сочетание указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов.

В одну группу (сегмент) входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки для размещения объектов гостиничного и туристического обслуживания и, таким образом, могут быть разделены по виду использования. Поэтому можно предположить, что вид использования земельного участка является фактором, оказывающим влияние на стоимость.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки не всегда имеют характерную однотипную форму, данный коэффициент может применяться при моделировании. Таким образом, указанный фактор включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с п. 11 Методических указаний «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Следует отметить, что указание на перечисленные ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как было отмечено выше, выборка объектов-аналогов была только на основе цен предложений и сделок с незастроенными земельными участками. Объектами же оценки, в большинстве случаев являются застроенные участки. Учитывая, что строительство домов для проживания осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом правил, применяемых при разработке градостроительной и проектной документации, приведенные характеристики застройки земельных участков являются единообразными (типичными) и соответствуют установленным градостроительным нормам. Соответственно предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться также с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости земельных участков.

Как правило, удельная стоимость земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади может быть включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых земельных участков. Для проверки этой гипотезы на следующих графиках представлена зависимость средней удельной цены земельных участков для размещения гостиничных и туристических объектов от их площади.

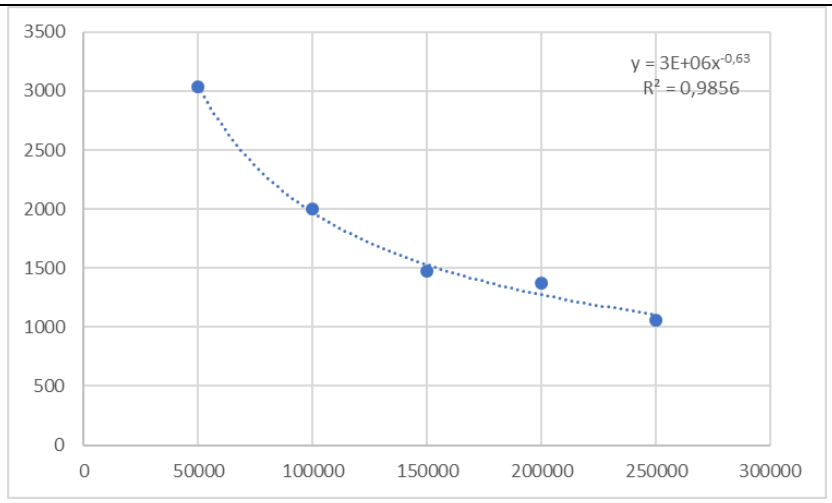



***Рисунок 130 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов гостиничного и туристического назначения от площади***

Для построения этой зависимости максимальный диапазон площади по исследуемой выборке объектов гостиничного и туристического назначения был разбит на отрезки по 50000 кв. м, и для каждого отрезка рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков. Проведенные расчеты показали существенную значимость фактора площади участка, поэтому данный фактор целесообразно включить в состав ценообразующих факторов.

Существует устойчивая зависимость между удельной ценой предлагаемых земельных участков и их удаленностью от МКАД и территориальной зоной. Часто эти факторы по важности ставится на первое место для рассматриваемого сегмента. Чем ближе находится объект к МКАД, тем выше будет стоимость каждого квадратного метра. А если объект расположен более чем в 100 км от Москвы, то его стоимость может быть существенно ниже.

На следующем рисунке в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов туристического комплекса от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 10 км, и для каждого отрезка рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков.

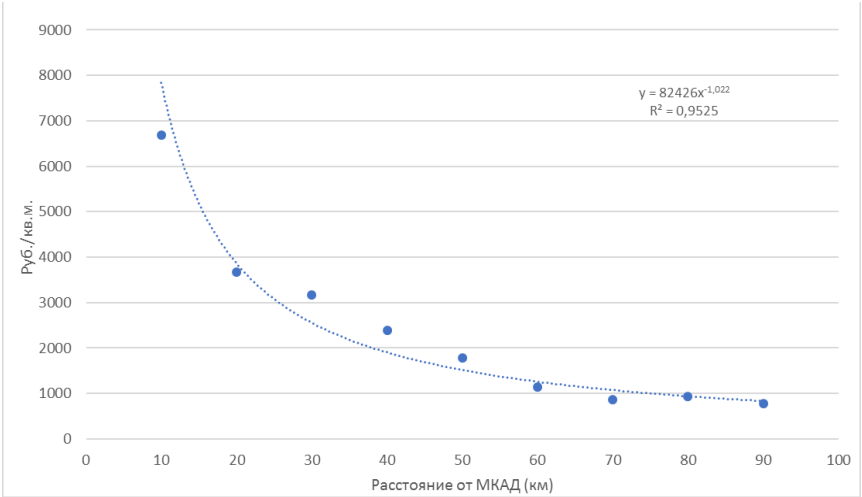



***Рисунок 131 Зависимость между удельной ценой и расстоянием до МКАД***

На рисунке выше можно отметить степенной характер регрессионной зависимости между удельной ценой и удаленностью от МКАД, свойственный объектам, расположенным в Московском регионе.

С точки зрения расположения муниципального образования в границах Московской области с учетом радиально-кольцевой структуры автомобильных дорог региона распространенным подходом при классификации земельных участков является их распределение между территориальным зонам, формируемыми основными кольцевыми автодорогами — от МКАД до

Московского малого кольца (автодорога А-107), между Московским малым и Московским большим кольцом (автодорога А-108), между Московским большим кольцом и границами области.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

В целях учета местоположения объектов недвижимости в состав факторов для городских и сельских населенных пунктов могут быть включены ценообразующие факторы, характеризующие направление от города Москвы, удаленность от ключевых дорог и объектов транспортной сети для различных видов транспорта.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения.

При анализе непосредственного окружения объектов недвижимости в крупных населенных пунктах важно расположение объекта недвижимости относительно внутренних центров влияния (центр города, исторический, деловой, административный центр, водные объекты, рекреационная зона и т.п.). Данное обстоятельство подтверждается тем, что при продаже объектов недвижимости в тексте объявления указывается дополнительная (важная для покупателей) информация о местоположении объектов недвижимости внутри населенного пункта. В связи с этим в состав ценообразующих факторов включены соответствующие факторы.

Также, на территории какого-либо отдельного крупного населенного пункта на стоимость объектов недвижимости может влиять некоторый объект. При этом влияние его может быть направлено как на повышение, так и на понижение стоимости (например, парки, престижные улицы, памятники истории и архитектуры или мусорные свалки, тюрьмы, психиатрические больницы, атомные электростанции и т.д.). Также на стоимость объектов недвижимости может оказывать влияние локальная доступность объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Для учета данной ситуации в состав ценообразующих факторов для крупных населенных пунктов включены факторы, отражающие удаленность от подобных объектов влияния.

Кроме того, на стоимость объектов влияет наличие и/или возможность подключения к центральным коммуникациям (электричество, водоснабжение, газопровод, отопление, канализация). Данное обстоятельство подтверждается текстом ряда объявлений, в которых продавцы указывают данные параметры.

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют как непосредственное окружение объектов недвижимости и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, так и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе проведения моделирования некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

#### 3.1.2.2.6. Производственная деятельность

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственного назначения.

Производственно-складская недвижимость классифицируется по следующим признакам:

- По отношению к областям логистики (снабженческие, производственные, распределительные склады);
- По отношению к участникам логистической системы (склады производителей, склады торговых компаний, склады транспортных компаний, склады экспедиторских и логистических компаний);
- По форме собственности (собственные и арендуемые);
- По принадлежности (склады одного предприятия или одной сети, склады коллективной собственности, склады-отели);

- По функциональному назначению (длительного хранения, перевалочные, распределительные, специальные);
- По ассортиментной специализации (специализированные, универсальные, смешанные);
- По режиму хранения (отапливаемые, неотапливаемые, склады-холодильники, склады с фиксированным климатическим режимом);
- По технической оснащенности (не механизированные, механизированные, автоматизированные, автоматические);
- По виду складских зданий и сооружений (открытые, площадки под навесом, закрытые);
- По виду складирования (с напольным хранением, со стеллажным хранением, со смешанным хранением);
- По наличию внешних транспортных связей (с причалами, с железнодорожным и автодорожным подъездом, комплексные склады);
- По масштабу деятельности (центральные, региональные, местные);
- По площади хранения (склад с площадью хранения от 5 000 кв. м обычно называют терминалом).

По итогам 1 квартала 2025 года объем ввода складской недвижимости в Московском регионе составил 520 тыс. кв. м, что на 33% выше показателя аналогичного периода прошлого года. Результаты квартала стали самыми высокими за последние 10 лет. В структуре ввода преобладают спекулятивные объекты (78% или 405 тыс. кв. м), на BTS-объекты и собственные объекты приходится 16% (84 тыс. кв. м) и 6% (31 тыс. кв. м), соответственно. Сохраняется тенденция аналогичного периода прошлого года – значительную долю, а именно, 42% (179 тыс. кв. м) в объеме ввода спекулятивных объектов занимает активно развивающийся формат light industrial.

Традиционно, крупнейшие новые складские объекты введены в Московской области. Лидером стал складской объект Томилино-парк, площадью 102 тыс. кв. м. Кроме него, в эксплуатацию введены промышленные объекты Магнит Подольск – 68 тыс. кв. м, Армада Парк Боброво – 67 тыс. кв. м, Логопарк Софьино – 41 тыс. кв. м, Атлант Парк -38 тыс. кв.м[62].

В целом, новый ввод промышленных объектов в Московском регионе составил 1,95 млн кв. м, что на 68% больше показателя 2024 года. Высококлассных складских объектов классов А и В сдано 1,92 млн кв. м, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Фактическое значение ввода по итогам года оказалось ниже прогнозируемого в начале года объема ввода по причине переноса ввода в эксплуатацию ряда проектов на 2026 год. Общий объем складской недвижимости в Московском регионе достиг 27,88 млн кв. м[63].

| | 2022 | 2023 | 2024 | I кв. 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В | 27 576 | 29 639 | 31 460 | 31 981 |
| Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В | 1 970 | 2 063 | 1 821 | 520 |
| Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В | 1 498 | 3 554 | 3 138 | 661 |
| Доля свободных площадей, %, классы А и В | 3,0% | 0,3% | 1,5% | 2,5% |
| Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А | 5 800 | 8 700 | 12 500 | 13 000 |
| Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А | 6 000 | 8 600 | 13 000 | 13 000 |
| Ставка аренды* на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А | 5 800 | 8 500 | 12 000 | 12 500 |

***Рисунок 132 Ключевые показатели промышленной недвижимости в Московском регионе***

[62] https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3a3/55gi064brvvg4xsgjnd2qpieqjnryboa/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
[63] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025

Помимо складских объектов А и В классов в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 251,5 тыс. кв. м. Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 761 тыс. кв. м.

Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2025 года: доля таких проектов по итогам года составит 46%, что на 17% выше показателя 2024 года. На проекты в формате build-to-suit придется 35% площадей, на проекты собственного строительства – 19%[64].




***Рисунок 133 Распределение объема ввода площадей А и В классов в Московском регионе по типу, тыс. кв. м***

Спрос, напротив, сократился год к году на 35% и составил 1,76 млн кв. м. В результате вакантность выросла до 4,7% с рекордно низких показателей годом ранее. Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московской области составляет 11 100 руб./кв. м/год (коррекция к прошлому году — 9%). Рынок продолжит движение в сторону баланса, но по прогнозам, фаза избыточного предложения продлится как минимум до конца 2026 года. Ожидается дальнейшая консолидация, рост M&A-активности и постепенное оживление спроса на фоне возможного снижения ключевой ставки во второй половине года[65].

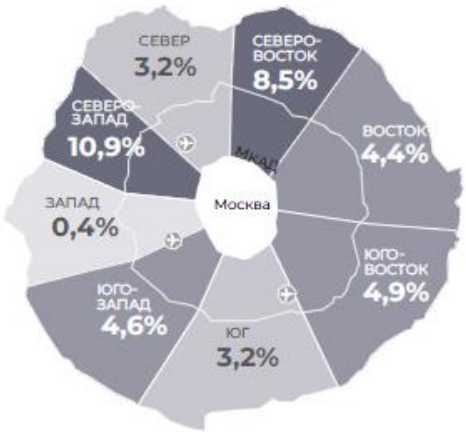



***Рисунок 134 Распределение доли вакантных площадей по направлениям, 4 кв. 2025 года***

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогам 4 квартала 2025 года достиг 4,3% (+3,6 п. п. с начала года). Во многом на показатель вакантных площадей влияют предложения субаренды, однако, стоит учитывать, что субаренда носит временный характер.

В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам 4 квартала 2025 года качественных складских площадей А и В классов в Московском регионе составил 1 196 тыс. кв. м, из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 719 тыс. кв. м, по предложениям субаренды –477 тыс. кв. м.

[64] https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025
[65] https://cre.ru/analytics/101093
https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025




***Рисунок 135 Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов***

Рост объема свободных площадей способствовал снижению показателя средневзвешенной ставки аренды: на протяжении последних трех кварталов наблюдается продолжительное снижение показателя. По итогам 4 квартала 2025 года средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 900 руб./кв.м/год (без НДС и OPEX). За квартал значение снизилось на 6%.

С учетом ожидаемого пополнения рынка дополнительным объемом незаконтрактованного спекулятивного предложения предпосылки для роста ставок аренды отсутствуют: к концу 2026 средневзвешенная ставка аренды прогнозируется на уровне 10 500 руб./кв. м/год.

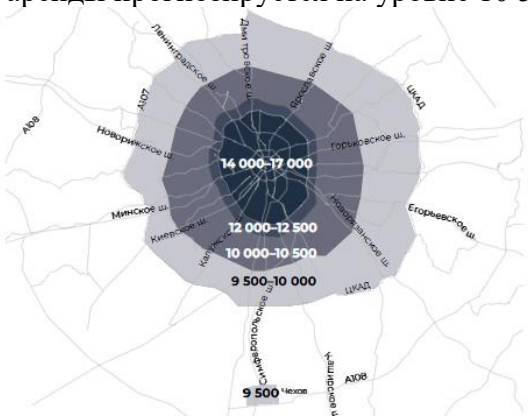



***Рисунок 136 Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А***

Доля Московского региона в объеме сделок 2025 года по всей стране составила 50% (+4% по сравнению с результатом прошлого года). Лидерами спроса остаются онлайн-операторы (37% от общего объема) фактически за счет нескольких крупных сделок: BTS аренда компанией ВсеИнструменты.ру в Данилово (185 тыс. кв. м) и аренда складских площадей в Софьино компанией Wildberries (41 тыс. кв. м). В целом все категории арендаторов, за исключением дистрибьюторов, остались на уровне активности аналогичного периода прошлого года или превысили данный показатель. Это также отразилось на структуре спроса по типам сделок: 32% занимают сделки BTS формата, на сделки аренды приходится 62% от общего объема спроса, оставшийся объем реализован сделками продажи, субаренды и генерального подряда.

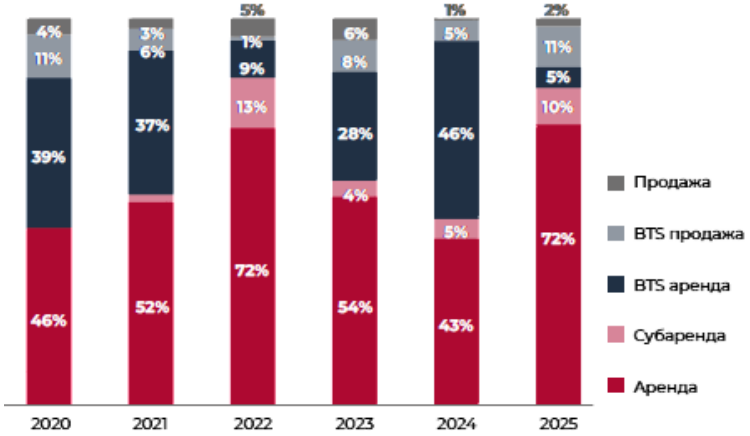



***Рисунок 137 Распределение сделок типу***

Производственные компании закрепились на втором месте в объеме сделок 2025 года – их доля составила 20%. Основной объем сделок пришелся на аренду готовых площадей –такие сделки заняли 72% поглощения 2025 года, на сделки BTS-продажи пришлось 11% объема поглощения. Сделки субаренды составили 10% годового объема поглощения. Доля транзакций в формате BTS-аренды снизилась до 5%, по итогам прошлого года доля таких сделок составила 46%. Такое снижение объясняется пересмотром стратегий основных потребителей данного формата площадей – компаний из сектора e-commerce, которые в 2025 году переориентировались на аренду готовых площадей.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в 2025 году сделок пришелся на юг и юго-восток: общий объем поглощения на этих направлениях достиг 884 тыс. кв. м, что составило 56% общего объема сделок 2025 года.

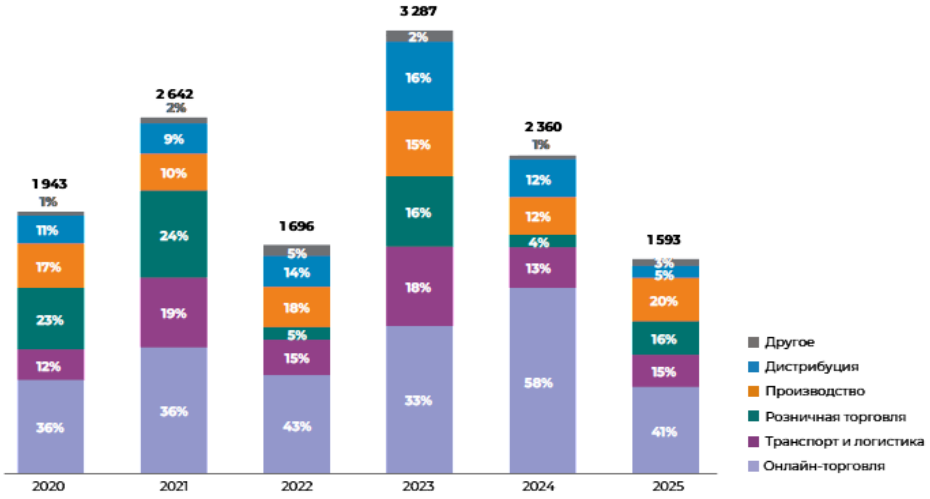



***Рисунок 138 Динамика объема сделок (тыс. кв. м) и распределение по профилю арендаторов/покупателей***

На рынке складской недвижимости увеличение вакантных площадей повлекло за собой снижение стоимости предложений на недвижимость. Так диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А в 2024 году составлял 80-110 тыс. руб./кв. м. По итогам 2025 года диапазон снизился и составил 75-95 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, наоборот возросла со 106,4 до 132,2 тыс. кв. м.

На стоимость производственно-складской недвижимости в Московской области существенно влияет транспортная доступность и удаленность от МКАД, что характерно и для других сегментов недвижимости. Третьим ключевым фактором, влияющим на стоимость, является обеспеченность трудовыми ресурсами. Другими словами, чем более развита инфраструктура местности, где расположен объект, тем больше потенциальных работников, и, соответственно стоимость объекта выше. Таким образом, стоимость производственно-складского объекта существенно зависит от муниципального образования, в котором он расположен.

В более укрупненной группировке — в зависимости от направления от Москвы по сторонам света — наиболее дорогие складские комплексы предлагаются в юго-западном направлении, наиболее дешевые – в юго-восточном направлении. Максимальные арендные ставки (в зоне до 10 км от МКАД) за пользование аналогичными объектами зафиксированы также в юго-западном направлении и составляют 11 700 руб./кв.м/год. Наименьший уровень ставки аренды отмечается на востоке Московского региона и составляет 9 600 руб./кв.м/год. Для более детального анализа сегментирование территории Московской области, как правило, производится в соответствии с кольцевой структурой основных дорог, определяющих границы территориальных зон — МКАД, Московское малое кольцо (ММК, автодорога А-107) и Московское большое кольцо (МБК, автодорога А-108)[66].

[66] https://pfagroup.ru/upload/iblock/94f/uark8eerdjbwx00ebpml37ulh7cw477n.pdf

*Таблица 47 Сводные данные по ценам производственно-складской недвижимости в Московской области*

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| Север | 78 800 | 53 100 | 30 000 | 21 600 |
| Северо-восток | 70 300 | 50 800 | 28 400 | x |
| Восток | 68 200 | 44 400 | 23 300 | 17 400 |
| Юго-восток | 58 900 | 49 300 | 19 300 | 18 200 |
| Юг | 71 300 | 61 100 | 28 000 | 18 400 |
| Юго-запад | 89 500 | 69 100 | 37 300 | 20 900 |
| Запад | 83 200 | 52 000 | 29 300 | 18 300 |
| Северо-запад | 70 900 | 58 300 | 32 400 | x |
| **Среднее** | **73 900** | **54 800** | **28 500** | **19 100** |

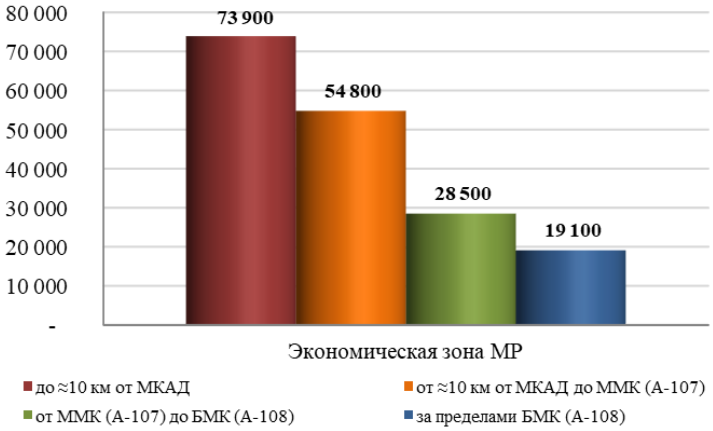



*Рисунок 139 Средние цены предложения производственно-складских комплексов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)*

Распределение ценового предложения для предлагаемых ставок аренды производственно-складских комплексов представлено ниже.

*Таблица 48 Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости в Московской области*

| Направление | Средняя арендная ставка, руб./кв. м/год (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до 10 км от МКАД | 10 км от МКАД-ММК | ММК-МБК | за МБК |
| Север | 10 500 | 7 700 | 4 400 | 4 100 |
| Северо-восток | 9 800 | 7 600 | 4 600 | x |
| Восток | 9 600 | 7 500 | 3 300 | 2 300 |
| Юго-восток | 9 700 | 6 700 | 3 500 | 2 900 |
| Юг | 10 300 | 7 900 | 3 900 | 3 600 |
| Юго-запад | 11 700 | 8 100 | 4 700 | 4 000 |
| Запад | 10 300 | 7 800 | 5 400 | 3 700 |
| Северо-запад | 10 100 | 7 900 | 6 000 | x |
| Среднее | 10 300 | 7 700 | 4 500 | 3 400 |

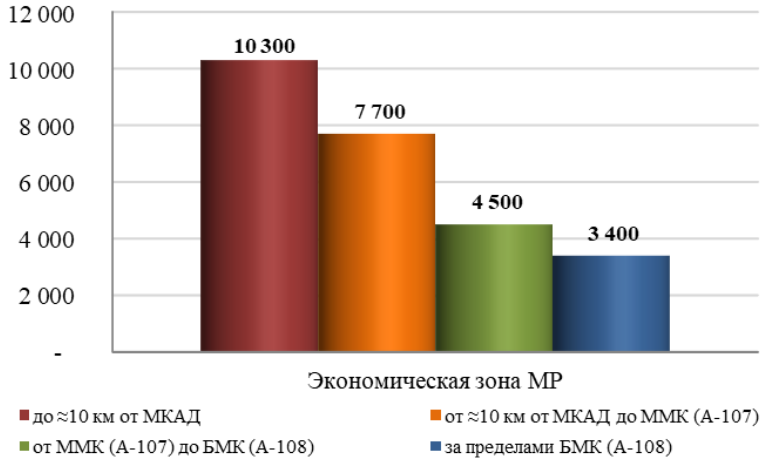



*Рисунок 140 Средние предлагаемые ставки аренды производственно-складских комплексов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)*

Динамика цен предложений производственно-складской недвижимости в течение последних лет носила положительную динамику во всех сегментах. Рост цен по сравнению с 1 полугодием 2025 года был отмечен практически во всех зонах. Вместе с тем отмечается некоторое различие тенденций для различных сегментов. Наибольший рост произошел в зоне, ближайшей к МКАД. За 5 лет рост в производственно-складской недвижимости в этом сегменте составил 68,7%. По мере удаления от МКАД темпы роста затухали. Если в зоне от 10 км до ММК – темпы роста составляли 63,1%, то в отдаленном сегменте – лишь 30,8%.

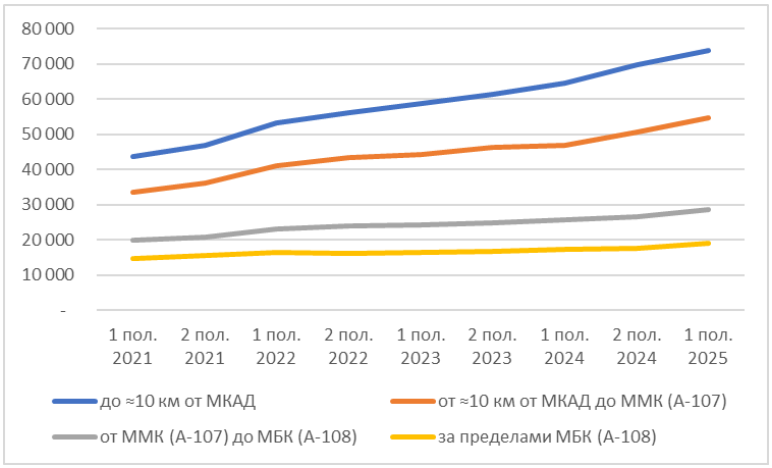



***Рисунок 141 Динамика средних цен предложения производственно-складских комплексов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м (с НДС)***

Арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости за тот же период продемонстрировали практически ту же тенденцию. С середины 2021 года наблюдается устойчивый рост арендных ставок во всех сегментах. При этом максимальный рост наблюдается также для объектов, расположенных в ближайшей зоне к МКАД и составил более 87%.

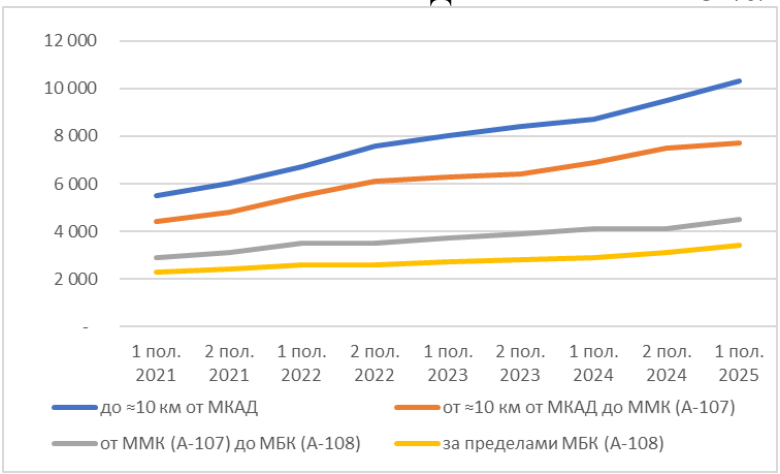



***Рисунок 142 Динамика средних ставок аренды производственно-складских комплексов по территориальным зонам Московской области, руб./кв. м/год (с НДС)***

***Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственного назначения***

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков промышленного назначения. Анализ цен предложений будет представлен ниже.

Для расчета стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка свободных (незастроенных) и застроенных земельных участков, предназначенных для промышленного использования. Процесс сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)» Отчета.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м площади предлагаемых земельных участков.

Для каждого объекта дополнительно были определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в пп. 3.4. и 3.1.3.2 Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 8 535 сформированных описанных выше образом земельных участков. Из них 2 426 участков предназначены для размещения складов. Участки для размещения складов соответствуют кодам расчета видов использования 01:150, 06:090, 06:091, 06:092, 06:093, согласно Методическим указаниям. 6 109 участков предназначены для размещения объектов промышленности. Сегментирование участков и определение кодов расчета видов использования проведено на основании Методических указаний.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений и сделок всех земельных участков промышленного назначения, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 49 Рыночные цены предложений земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения в разрезе муниципальных образований***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 4040,59 | 607,62 | 10657,31 | 234 |
| Богородский городской округ | 2302,28 | 248,48 | 5638,09 | 390 |
| Городской округ Бронницы | 1735,95 | 493,03 | 2945,25 | 18 |
| Волоколамский муниципальный округ | 318,91 | 56,12 | 892,06 | 111 |
| Городской округ Воскресенск | 613,77 | 101,82 | 1257,82 | 73 |
| Дмитровский муниципальный округ | 1195,18 | 121,85 | 4058,45 | 416 |
| Городской округ Долгопрудный | 5805,62 | 3396,94 | 10040,55 | 15 |
| Городской округ Домодедово | 2040,97 | 162,29 | 10215,91 | 530 |
| Городской округ Дубна | 481,09 | 130,81 | 598,56 | 14 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 197,44 | 23,94 | 667,77 | 54 |
| Городской округ Жуковский | 2359,60 | 1056,54 | 4299,81 | 40 |
| Муниципальный округ Зарайск | 290,22 | 98,58 | 403,36 | 13 |
| Муниципальный округ Истра | 1885,68 | 119,02 | 6889,76 | 254 |
| Городской округ Кашира | 270,27 | 61,18 | 673,94 | 50 |
| Городской округ Клин | 683,71 | 131,41 | 1939,46 | 131 |
| Городской округ Коломна | 350,53 | 6,49 | 923,27 | 125 |
| Городской округ Королев | 5737,98 | 2297,55 | 9622,85 | 21 |
| Городской округ Котельники | 7172,95 | 3562,71 | 10977,96 | 13 |
| Городской округ Красногорск | 4950,17 | 1065,39 | 13922,99 | 34 |
| Городской округ Ленинский | 3537,42 | 545,06 | 10036,77 | 322 |
| Городской округ Лобня | 3963,40 | 646,72 | 6704,27 | 43 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 1981,02 | 713,07 | 3286,20 | 10 |
| Муниципальный округ Лотошино | 339,26 | 66,65 | 764,73 | 13 |
| Муниципальный округ Луховицы | 316,97 | 53,32 | 2817,99 | 42 |
| Городской округ Лыткарино | 3397,92 | 941,93 | 7506,82 | 29 |
| Городской округ Люберцы | 3774,93 | 453,73 | 11769,18 | 219 |
| Можайский муниципальный округ | 335,02 | 47,75 | 968,00 | 163 |
| Городской округ Мытищи | 4374,31 | 531,03 | 23359,62 | 167 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 1931,24 | 93,59 | 4671,92 | 197 |
| Городской округ Одинцовский | 3147,17 | 279,66 | 10618,01 | 179 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 870,02 | 77,47 | 2084,82 | 35 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 1052,14 | 200,85 | 2676,62 | 617 |
| Городской округ Подольск | 3297,71 | 233,29 | 9346,42 | 410 |
| Городской округ Пушкинский | 2625,79 | 282,05 | 7817,64 | 185 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Раменский муниципальный округ | 1939,65 | 114,77 | 6437,28 | 1027 |
| Городской округ Реутов | 5742,81 | 3899,11 | 7480,95 | 12 |
| Рузский муниципальный округ | 812,19 | 102,19 | 1973,54 | 141 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 844,99 | 87,57 | 2277,75 | 139 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 154,06 | 42,06 | 331,05 | 26 |
| Городской округ Серпухов | 558,01 | 66,33 | 1387,66 | 166 |
| Городской округ Солнечногорск | 1414,83 | 197,74 | 5783,31 | 412 |
| Городской округ Ступино | 654,90 | 110,35 | 2099,29 | 157 |
| Талдомский городской округ | 513,0 | 64,22 | 1262,87 | 70 |
| Городской округ Фрязино | 3366,08 | 1548,48 | 4907,48 | 9 |
| Городской округ Химки | 3597,15 | 538,33 | 13463,34 | 275 |
| Городской округ Черноголовка | 2014,91 | 2014,91 | 2014,91 | 1 |
| Муниципальный округ Чехов | 972,57 | 112,70 | 2408,32 | 455 |
| Муниципальный округ Шатура | 206,39 | 31,08 | 508,12 | 20 |
| Муниципальный округ Шаховская | 200,35 | 47,57 | 524,24 | 55 |
| Городской округ Щелково | 2619,87 | 282,33 | 8973,83 | 336 |
| Городской округ Электросталь | 1897,37 | 486,87 | 3978,95 | 67 |
| **Всего по Московской области** | **2056,60** | **6,49** | **23359,62** | **8 535** |

Как видно из таблицы самые дорогие участки расположены в Городском округе Мытищи (23 359 руб./кв. м). Самая доступная цена – в городском округе Коломна (6,49 руб./кв. м).

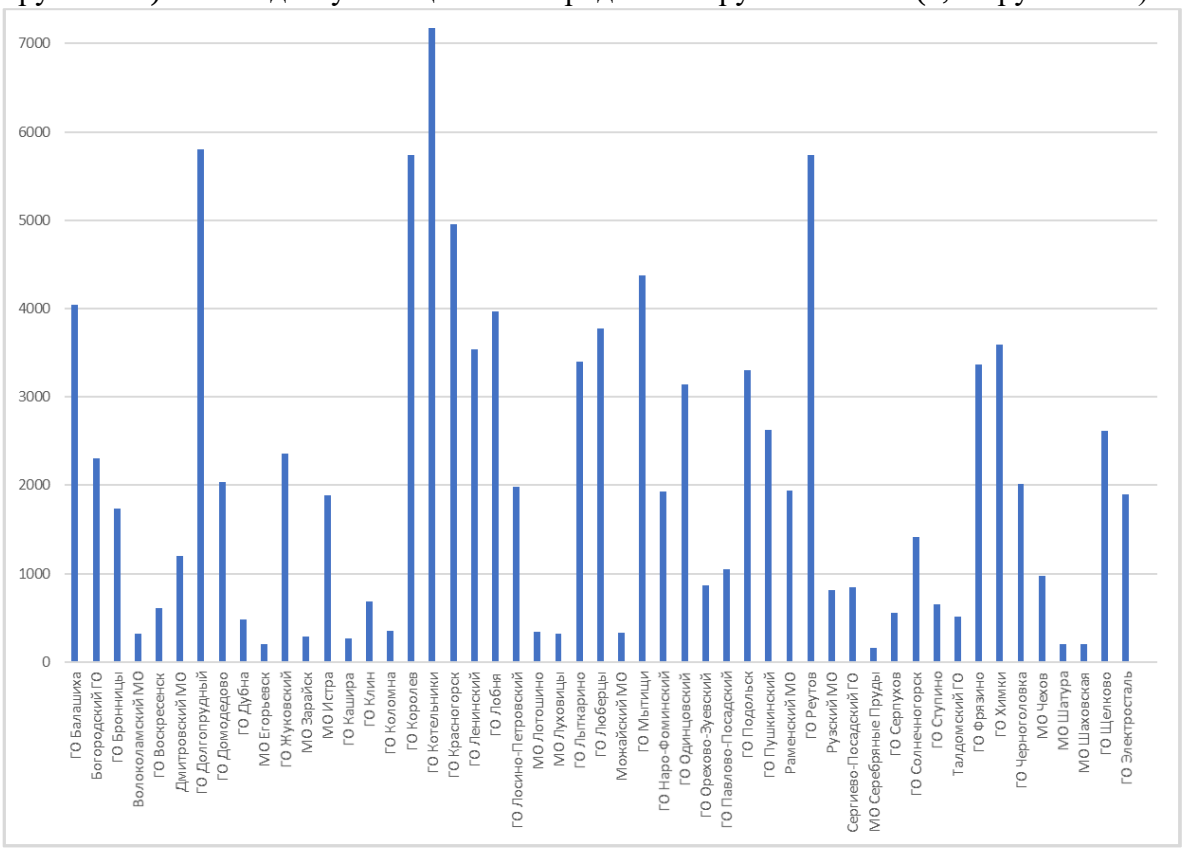



***Рисунок 143 Средняя цена производственно-складских земельных участков***

Во многих муниципальных образованиях на рынке представлено единичное количество предложений. Поэтому для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 50 Рыночная цена земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения по основным шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная средняя цена, руб./кв. м | Максимальная средняя цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| Автомобильная дорога Восток | 3305,75 | 213,55 | 8990 |
| Автомобильная дорога Нева | 2894,69 | 131,41 | 10040,55 |
| Автомобильная дорога Дон | 1496,09 | 61,18 | 6779,72 |
| Автомобильная дорога Каспий | 273,78 | 42,06 | 673,94 |
| Варшавское шоссе | 2877,97 | 233,29 | 9346,42 |
| Волоколамское шоссе | 2409,67 | 60,69 | 12859,55 |
| Горьковское шоссе | 2553,13 | 171,37 | 10657,31 |
| Дмитровское шоссе | 1674,51 | 64,22 | 23359,32 |
| Егорьевское шоссе | 1933,27 | 23,94 | 11620,59 |
| Ильинское шоссе | 3456,44 | 3456,44 | 3456,44 |
| Каширское шоссе | 2960,52 | 247,88 | 10215,91 |
| Калужское шоссе | 644,86 | 206,58 | 5158,16 |
| Киевское шоссе | 2148,73 | 163,47 | 4671,92 |
| Ленинградское шоссе | 2052,94 | 135,67 | 13463,34 |
| Минское шоссе | 1896,95 | 47,57 | 10618,01 |
| Можайское шоссе | 885,68 | 48,1 | 8133,53 |
| Московское большое кольцо | 774,7 | 75,14 | 2890,01 |
| Московское малое кольцо | 1993,33 | 195,02 | 5838,16 |
| Новорижское шоссе | 1113,26 | 47,57 | 13922,99 |
| Новорязанское шоссе | 2087,63 | 6,49 | 11769,8 |
| Носовихинское шоссе | 1270,64 | 200,85 | 7480,95 |
| Рублево-Успенское шоссе | 2007,41 | 1543,68 | 3343,48 |
| Симферопольское шоссе | 1897,7 | 66,33 | 101448,7 |
| ЦКАД | 1862,35 | 119,99 | 6781,95 |
| Щелковское шоссе | 3327,83 | 687,16 | 8973,83 |
| Ярославское шоссе | 3216,44 | 87,57 | 11016,23 |

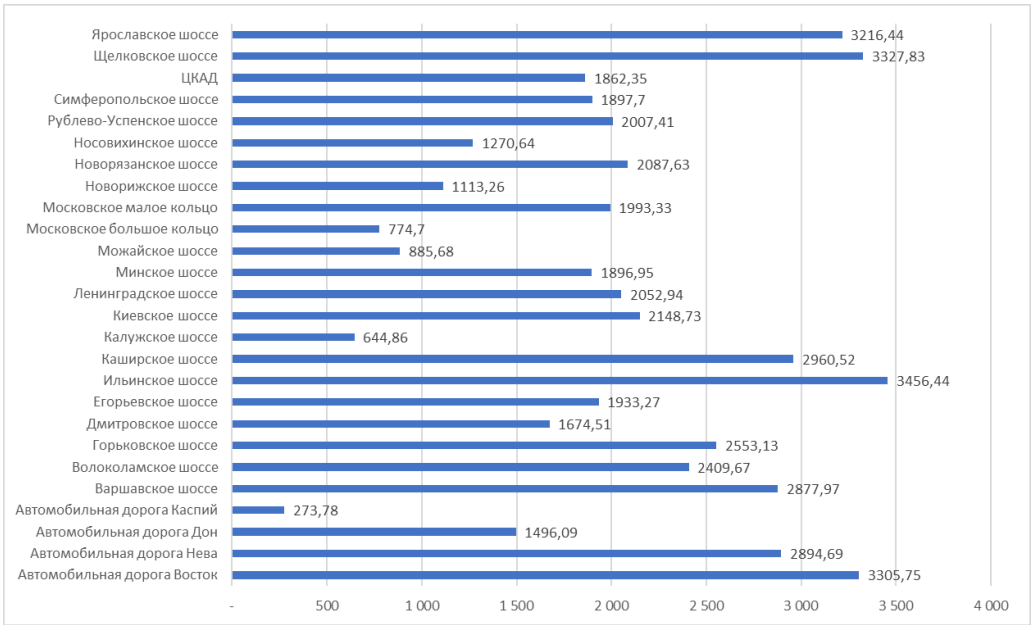



***Рисунок 144 Диапазоны рыночных цен на земельные участки для размещения объектов производственно-складского назначения по основным шоссе Московской области***

Ценовой диапазон, ограниченный минимальной и максимальной ценой предложения, часто является малоинформативным из-за наличия случайных отклонений («выбросов»), обусловленных, как правило, неизвестными особенностями предлагаемых объектов. Поэтому с целью минимизации влияния таких факторов для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной цены, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

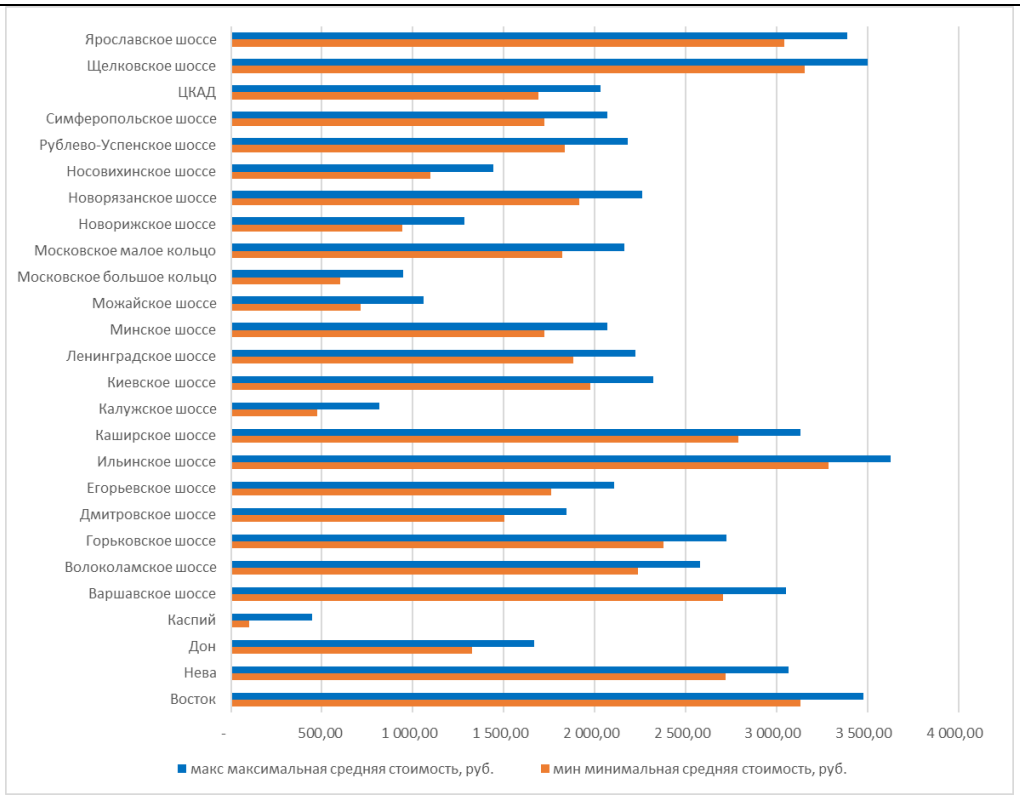



***Рисунок 145 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения объектов производственно-складского назначения по основным шоссе Московской области***

Таким образом, наиболее дорогие земельные участки производственного назначения (включающие все виды использования рассматриваемого сегмента) предлагаются по направлению Ильинского шоссе, что соответствует общей тенденции распределения предложения на рынках объектов недвижимости Московской области. Также достаточно высокими ценами предложений отличается направление по Ярославскому и Щелковскому шоссе.

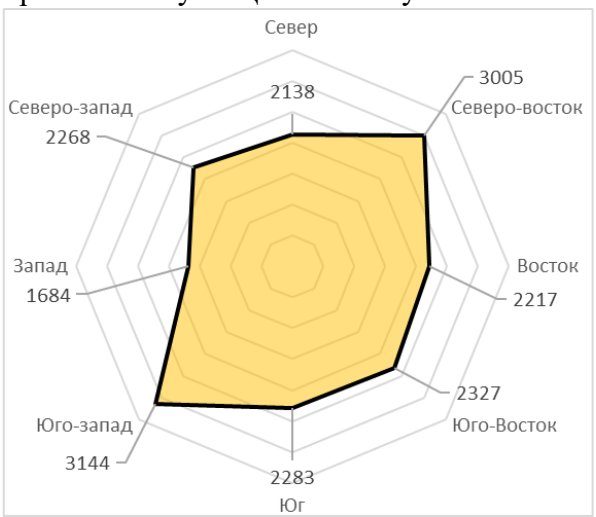



***Рисунок 146 Распределение цен на земельные участки для размещения объектов производственно-складского назначения по направления от Москвы***

Другим способом группировки земельных участков по их территориальному расположению является группировка по географическим направлениям (по сторонам света) относительно Москвы. На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми выделенных таким образом направлениям.

Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 1 684 руб./кв. м (по западному направлению) до 3 144 руб./кв. м (по юго-западному направлению).

Как было отмечено выше, в зависимости от вида объекта производственного назначения все предложения можно дифференцировать на предложения земельных участков, предназначенных для

размещения складов, и предложения земельных участков для размещения объектов производства. Учитывая разный характер данных объектов недвижимости с точки зрения их потенциального использования, можно предположить, что вид использования земельного участка является фактором, оказывающим существенное влияние на его стоимость. В следующей таблице приведена сводная информация о ценах предложений на земельные участки выделенных групп видов их использования.

***Таблица 51 Рыночная цена земельных участков производственного назначения в зависимости от вида использования***

| Вид использования | Количество объектов | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|
| Размещение складских объектов | 2 426 | 1904,51 | 40,67 | 13 463, |
| Размещение производственных (промышленных) объектов | 6 109 | 2003,79 | 6,49 | 23 359,62 |

Как видно из данных, представленных в таблице, диапазоны минимальных и максимальных цен, так же, как и для всего сегмента рассматриваемых земельных участков, отличаются значительным разбросом и не позволяют сделать однозначный вывод о характерных ценах для каждого вида использования. Как и ранее с целью минимизации влияния случайных факторов для каждого вида использования земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночных цен, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

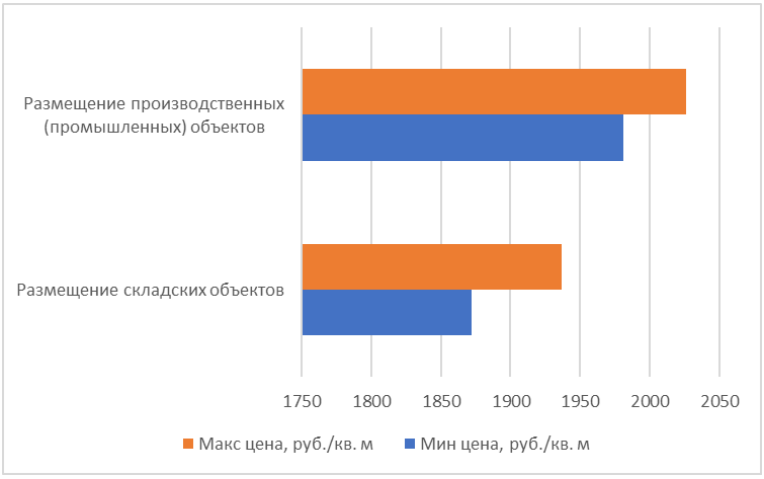



***Рисунок 147 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения объектов производственного и складского назначения***

На представленном выше графике видно, что в целом различия в ценах земельных участков, предназначенных для размещения складских и промышленных объектов, незначительны. При этом разброс цен на участки складского назначения, несмотря на меньшее число предложений, ниже. Это объясняется более высокой унификацией складских комплексов в отличие от промышленных объектов, которые в зависимости от конкретного вида промышленности могут обладать различными характеристиками. Наиболее вероятная средняя по Московской области цена земельных участков для размещения складских объектов находится в диапазоне от 1 872 до 1 937 руб./кв. м. Диапазон средней цены участков для размещения производственных объектов — от 1 981 до 2 026 руб./кв. м.

В зависимости от направления по сторонам света от Москвы цена земельных участков для размещения складских объектов также меняется.

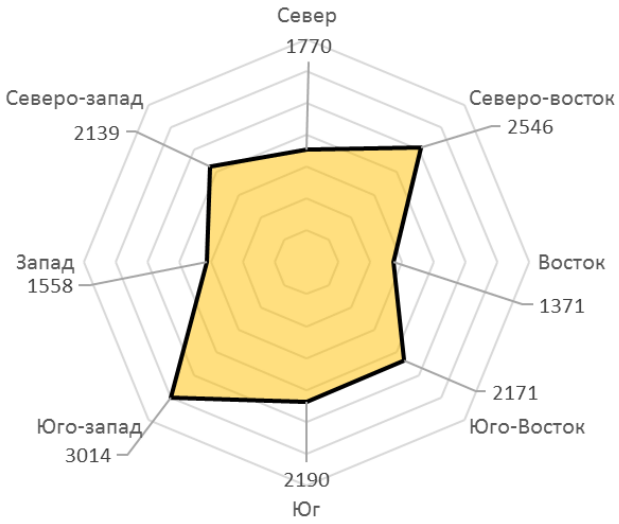



***Рисунок 148 Распределение цен на земельные участки для размещения складских объектов по направления от Москвы***

Наиболее дорогие земельные участки для размещения складских объектов предлагаются по юго-западному направлению — их средняя цена составляет 3 014 руб./кв. м. Наиболее дешевые — по восточному направлению. Их средняя цена составляет 1 371 руб./кв.м.

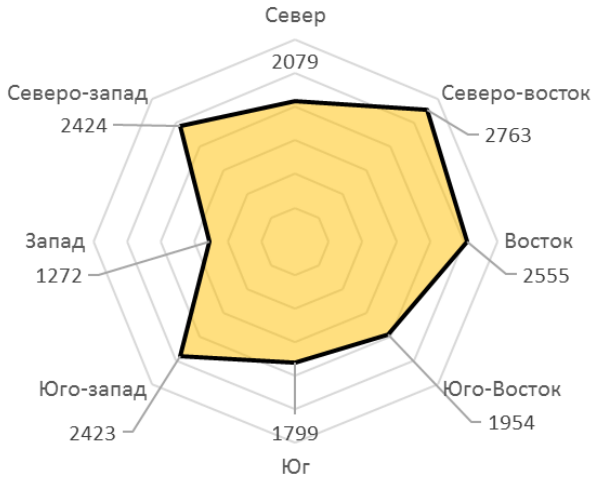



***Рисунок 149 Распределение цен на земельные участки для размещения производственных объектов по направлениям от Москвы***

Цена земельных участков для размещения производственных объектов наименьшие значения принимает на западном направлении — 1 272 руб./кв. м, наиболее дорогие объекты предлагаются на северо-восточном направлении —средняя цена составляет 2 763 руб./кв. м.

Кроме перечисленных выше, на стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основные ценообразующие факторы характеризуются местоположением, окружением, социально-экономического развитием и инфраструктурой. Сочетание указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

Фактор местоположения (расположение в границах муниципального образования, по основным шоссе и географическим направлениям) частично был рассмотрен в рамках проведенного выше анализа.

В сфере объектов недвижимости производственно-складского назначения (в том числе земельных участков данного назначения) сформировалась достаточно сложная система ценообразования, на которую оказывают влияние в том числе факторы, описанные ниже.

Часто удаленность от МКАД по важности ставится на первое место для рассматриваемого сегмента. Чем ближе находится объект к МКАД, тем выше будет стоимость каждого квадратного

метра. А если объект расположен более чем в 90 км от Москвы, то его стоимость может быть в разы ниже.

Анализ различных сегментов рынка недвижимости показывает, что чем дальше от МКАД находится объект недвижимости, тем ниже его удельная цена. На следующем рисунке в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов производственного назначения в целом от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости максимальный диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 20 км, и для каждого отрезка рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков.

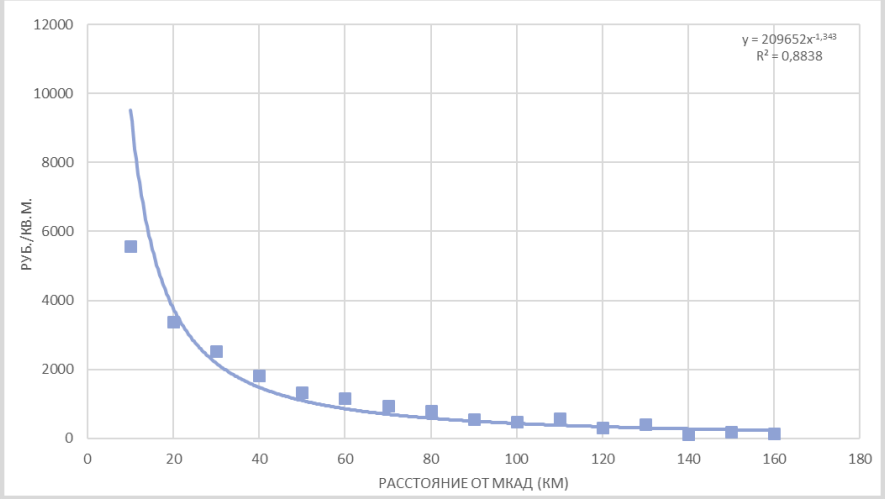



***Рисунок 150 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов производственного назначения от расстояния до МКАД***

Как видно на рисунке выше, зависимость между удельной стоимостью земельных участков и расстоянием до МКАД является статистически значимой, и фактор удаленности от МКАД является существенным ценообразующим фактором для земельных участков рассматриваемого сегмента.

Учитывая выявленную ранее зависимость удельной цены земельных участков для размещения производственных объектов от направления от Москвы, можно выделить ценовые зоны в соответствии с кольцевой структурой спроса и предложения, характерной для рынка объектов недвижимости Московского региона. На следующем графике приведены средние удельные цены земельных участков для размещения объектов производственного назначения в зависимости от направления от Москвы и удаленности от МКАД.

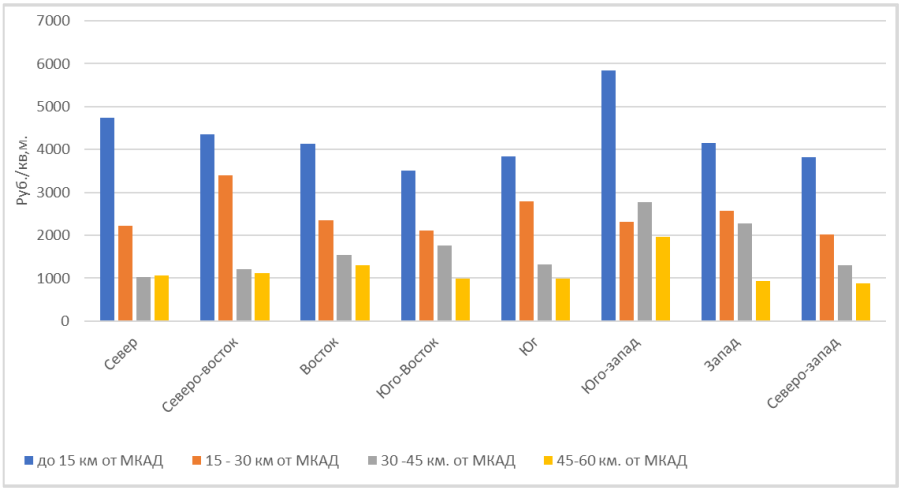



***Рисунок 151 Средние цены на земельные участки для размещения объектов производственного назначения по направлениям и удаленности от МКАД***

Как видно на рисунке, цены земельных участков, находящихся в непосредственной близости от МКАД существенно выше по всем направлениям от Москвы. При этом степень

снижения цены в зависимости от направления может быть разной — например, в северном и северо-восточном направлении цена земельных участков на значительном удалении от МКАД (расположенных от 30 до 60 километров от МКАД) практически одинакова.

Таким образом, характеристики удаленности от МКАД и направления от Москвы совместно оказывают значимое влияние на стоимость объектов недвижимости рассматриваемого сегмента.

К началу 2000-х годов из-за возросших транзитных и местных автомобильных потоков начала исчерпываться пропускная способность основных кольцевых дорог Москвы и Подмосковья — Московской кольцевой автомобильной дороги, Московского малого кольца и Московского большого кольца. Последние две дороги проходят через населенные пункты, поэтому их расширение на всем протяжении было невозможно, в связи с чем было запланировано строительство новой автомагистрали вокруг Москвы. И в 2021 году завершилось строительство кольцевой части Центральной кольцевой автомобильной дороги А-113 (сокращенно ЦКАД). ЦКАД — платная скоростная кольцевая магистраль, проходящая в основном по территории Московской области и на участке длиной 22 км по территории Новой Москвы. Представляет собой четырехполосную дорогу с перспективой расширения до 6-8 полос, с расчетной скоростью движения 140 км/ч и максимальной разрешенной 110 км/ч на платных участках. Состоит из замкнутого кольцевого участка вокруг Москвы длиной 336,5 км. Близостью к ЦКАД объясняется относительно высокая стоимость земельных участков промышленного назначения на расстоянии от 30 до 40 км от МКАД.

Также на стоимость производственно-складской недвижимости влияет наличие (отсутствие) рядом крупных узлов железнодорожного сообщения, автомобильных шоссе и прочих объектов транспортной инфраструктуры. Если они находятся в непосредственной близости, то это существенно упрощает и делает дешевле стоимость транспортировки производимых и(или) складируемых товаров. Кроме того, важно оценить качество подъездных путей, к примеру, возможности для маневрирования большегрузного транспорта.

Степень влияния каждого фактора определяется в процессе моделирования на основе собранной рыночной информации.

В соответствии с Приложением 3 Методических указаний к общим для земельных участков ценообразующим факторам относятся:

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. Таким образом, фактор «Категория земель» не учитывается при определении кадастровой

стоимости. Как указывалось выше, учитывая разный характер рассматриваемых объектов с точки зрения их потенциального использования, можно предположить, что вид разрешенного использования земельных участков является фактором, оказывающим влияние на стоимость.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$ ,

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки не всегда имеют характерную однотипную форму, данный коэффициент может применяться при моделировании. Таким образом, указанный фактор включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с п.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации). Следует отметить, что указание на ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков рассматриваемого назначения. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости земельных участков.

При проведении кадастровой оценки предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов. Соответственно, данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как правило, удельная цена земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади может быть включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых земельных участков. Для подтверждения этой гипотезы на следующем графике представлена зависимость средней удельной цены земельных участков для размещения производственных объектов от их площади.

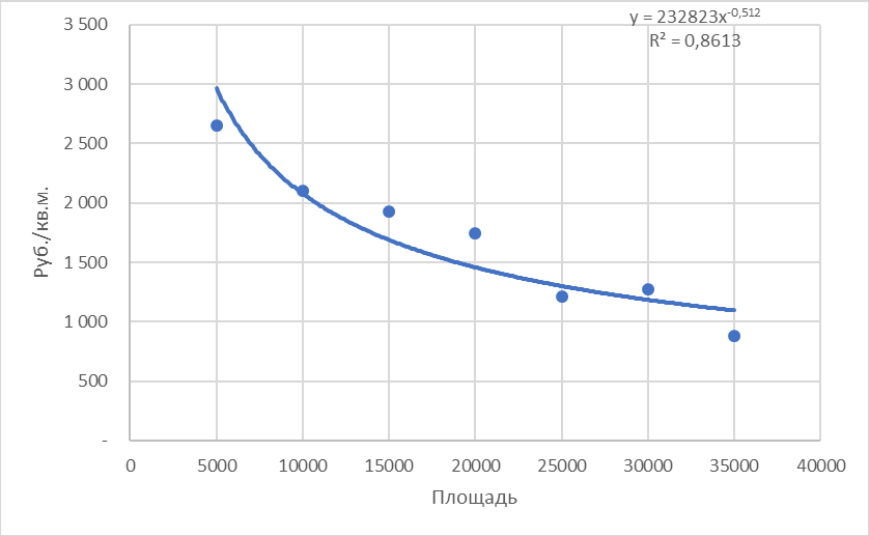



***Рисунок 152 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов производственного назначения от площади***

Как представлено на рисунке, удельная цена земельных участков уменьшается с ростом площади. Таким образом, данный фактор может быть включен в состав ценообразующих факторов.

Ценообразование объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах может подчиняться разным закономерностям. Поэтому в качестве ценообразующего фактора целесообразно рассмотреть статус населенного пункта.

Стоимость производственной недвижимости в существенной степени определяется уровнем обеспеченности региона инженерной и транспортной инфраструктурой. Поэтому в состав факторов включен соответствующий ценообразующий фактор.

Перечисленные выше ценообразующие факторы являются внешними (то есть характеризующими внешнюю среду объектов оценки) по отношению к оцениваемым земельным участкам и позволяют дифференцировать территории (городские округа) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и географического положения. А также описывают непосредственное окружение объектов недвижимости, являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

В процессе построения статистической (регрессионной) модели некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета в силу статистической незначимости их влияния на стоимость объектов недвижимости.

#### 3.1.2.2.7. Объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автосервисы, автомойки и прочие подобные объекты)

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, отнесенных в соответствии с Методическими указаниями к 6 сегменту «Производственная деятельность» и предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (автозаправочные станции, автосервисы, автомойки и т.д.).

Автозаправочные станции (далее – АЗС) классифицируются следующим образом[67]:

1. По количеству видов отпускаемого топлива:
   - Обычные АЗС – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств только двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо).
   - Многотопливная автозаправочная станция (МАЗС) – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива,

[67]https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/3bdba1790b56ad3b05859821687deed02ded9f7665e2ca9fe7347f531af4cd24/РЕКОМЕНДАЦИИ+АРБ+2009-10-07.pdf

среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо), сжиженный углеводородный газ (сжиженный пропан-бутан) и сжатый природный газ.

2. По степени общего доступа:
   - Общего пользования – АЗС и МАЗС – АЗС, доступ к которой не ограничен.
   - Ведомственные – Топливозаправочный пункт – АЗС, размещаемая на территории предприятия и предназначенная для заправки транспортных средств этого предприятия.
3. По исполнению зданий и сооружений:
   - Стационарные – Традиционная автозаправочная станция - АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система, которой характеризуется разнесением резервуаров и топливораздаточных колонок (далее - ТРК).
   - Блочные – Блочная автозаправочная станция – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется подземным расположением резервуаров и размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие.
   - Модульные – Модульная автозаправочная станция – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие.
   - Контейнерные – Контейнерная автозаправочная станция – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.
4. По видам отпускаемого топлива:
   - Традиционное топливо – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств только жидким моторным топливом (бензин и дизельное топливо).
   - Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция (АГНКС) – АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжатым природным газом.
   - Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС) – АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжиженным углеводородным газом (сжиженным пропан-бутаном).
5. По типу топливных колонок:
   - Вариант 1: одна колонка – один вид топлива.
   - Вариант 2: одна колонка – несколько видов топлива.
6. По функциональным возможностям:
   - I класс – так называемые «обыкновенные» АЗС, как правило, оснащены ТРК на один вид топлива с механическим отсчетным устройством, реализуют наиболее ходовые марки топлива (А-76(80), АИ92, ДТ, иногда керосин), при этом число ТРК соответствует количеству реализуемых марок топлива. На таких АЗС, как правило, единственным строением является операторная. Такой тип характерен для сельской местности, дорог местного значения и небольших городов - районных центров. К данному типу можно отнести и контейнерные АЗС.
   - II класс – «средний» - наиболее распространенный тип АЗС. Ассортимент топлива более широк - добавляется бензин АИ-95, иногда - АИ-98. Используются ТРК на несколько видов топлива, с электронной индикацией нескольких параметров. Предусматривается возможность заправки топливом одной марки с нескольких ТРК.

ТРК располагаются под общим навесом, иногда устанавливаются отдельные (вынесенные за пределы навеса) заправочные посты для грузовых автомобилей. Предусматриваются дополнительные услуги - как минимум магазин по продаже масел и других жидкостей. Такие АЗС характерны для городов, областных центров и трасс межобластного значения.

- III класс – АЗС высшего класса, обеспечивающие реализацию всех видов топлива, причем с любой ТРК, и максимально возможный набор дополнительных услуг (магазин, кафе, СТО, мойка) в зависимости от места расположения. Такие комплексы характерны для крупных мегаполисов, трасс федерального уровня. Как правило такую АЗС называют автозаправочным комплексом (АЗК).

7. По типу расположения на местности:
   - Дорожные.
   - Городские.
   - Сельские.
8. По нормативным параметрам типовых проектов:
   - По числу топливозаправочных колонок.
   - По числу заправок в часы пик.
   - По количеству заправляемых машин в сутки.
   - По общей вместимости резервуаров.
9. По способу размещения резервуаров:
   - С подземным расположением.
   - С наземным расположением.
10. По объему реализации:
    - Розничная.
    - Мелкооптовая.

***Общая ситуация на рынке автозаправочных станций[68]***

Рынок автозаправочных станций является одной из ключевых составляющих транспортной и энергетической инфраструктуры России. Он напрямую зависит от числа автомобилей на дорогах, уровня экономической активности, транспортной доступности регионов и изменения потребительских предпочтений. В последние годы рынок претерпевает значительные изменения: увеличивается доля альтернативного топлива, активно внедряются цифровые сервисы, а традиционные модели обслуживания трансформируются в мультифункциональные комплексы.

Рынок автозаправочных станций России продолжает демонстрировать устойчивый рост, что связано с увеличением числа автомобилей, развитием транспортной инфраструктуры и изменением потребительских предпочтений. По данным аналитиков компании ГидМаркет, в 2024 году наибольшую долю выручки в структуре рынка обеспечивают компании, зарегистрированные в Центральном федеральном округе, на долю которого приходится 35,3% от общего объема. На втором месте по показателю выручки находится Приволжский федеральный округ с долей 21,9%, на третьем — Южный федеральный округ (12,9%)

[68]https://gidmark.ru/news/ryinok-avtozapravok-v-rossii-struktura-tendenczii-i-perspektivyi-razvitiya-v-2024-godu; https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Автомобильные_заправочные_станции_%28АЗС%29_в_России

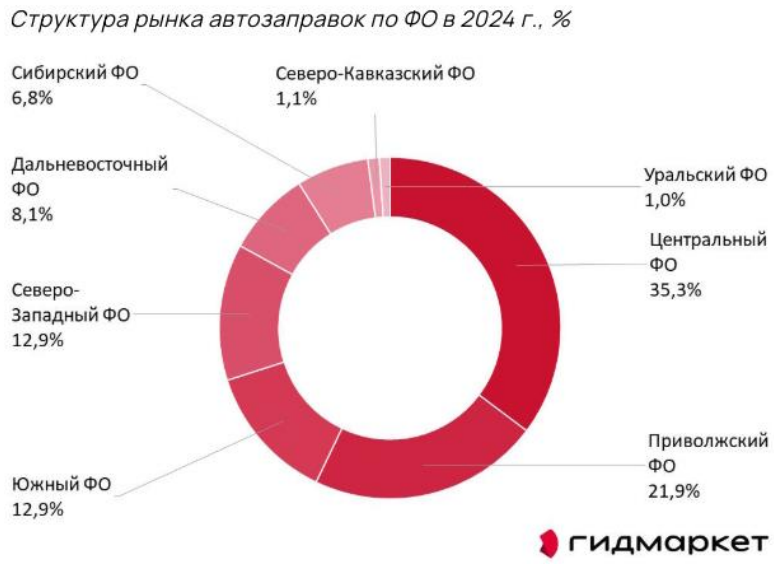


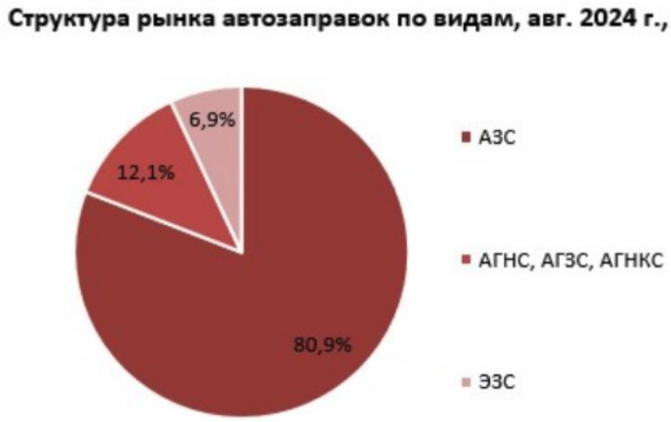

***Рисунок 153 Структура рынка автозаправок в России***

Такое распределение обусловлено концентрацией экономической активности и плотностью населения в указанных регионах. Центральный федеральный округ, включающий Москву и Московскую область, традиционно является ключевым рынком для большинства нефтяных брендов. В то же время крупные игроки стараются сохранять собственные «домашние» зоны присутствия. Например, Татнефть доминирует на территории средней Волги, Башнефть — в Предуралье, Сургутнефтегаз — на Северо-Западе европейской части России, Газпром — на Юге страны, Газпром нефть — в Западной Сибири, а Роснефть — на Дальнем Востоке. Такой подход позволяет компаниям эффективно обслуживать локальные рынки и одновременно удерживать позиции в крупных городах.

Общее количество автозаправочных станций в России (без учета новых регионов) в 2024 году увеличилось на 1,7% и достигло 28,97 тыс. Рост обеспечили преимущественно независимые операторы, в то время как вертикально интегрированные нефтяные компании (далее - ВИНК) сократили свое присутствие в рознице. Об этом свидетельствуют данные исследования «ОМТ-Консалт», опубликованные 22 апреля 2025 года. На конец 2025 года общее число АЗС, реализующих бензин и дизельное топливо, по данным ОМТ-Консалт незначительно сократилось — до 22 615 станций

Как сообщает «Коммерсантъ», независимые операторы увеличили число своих АЗС на 2,9% до 19,84 тыс. станций. Напротив, ВИНК уменьшили количество заправок на 0,9% до 9,13 тыс. объектов. В городах-миллионниках наблюдался более динамичный рост числа АЗС — на 2,5%, или 95 единиц, в результате чего общее количество заправок достигло 3,88 тыс.

Наиболее активно в 2024 году развивался сегмент АЗС, реализующих компримированный природный газ (далее - КПГ). Количество таких станций увеличилось на 7,1%, причем рост наблюдался как у независимых операторов, так и у ВИНК. В сегментах традиционного топлива заметно сокращение интереса нефтяных компаний к розничной реализации: они уменьшили число АЗС, продающих бензин и дизельное топливо, на 0,7%, а станций, предлагающих сжиженные углеводородные газы — на 2,6%. При этом независимые заправщики увеличили оба показателя на 3,4% и 4%, соответственно.




Трансформация рассматриваемого рынка объясняется потребностями покупателей и меняющимися ожиданиями в отношении персональных услуг. Кроме того, растут продажи гибридных и полностью электрических автомобилей. По мнению экспертов, основным компонентом инфраструктуры будущего станут многопрофильные заправки, предлагающие газ, электричество, бензин и дизтопливо.

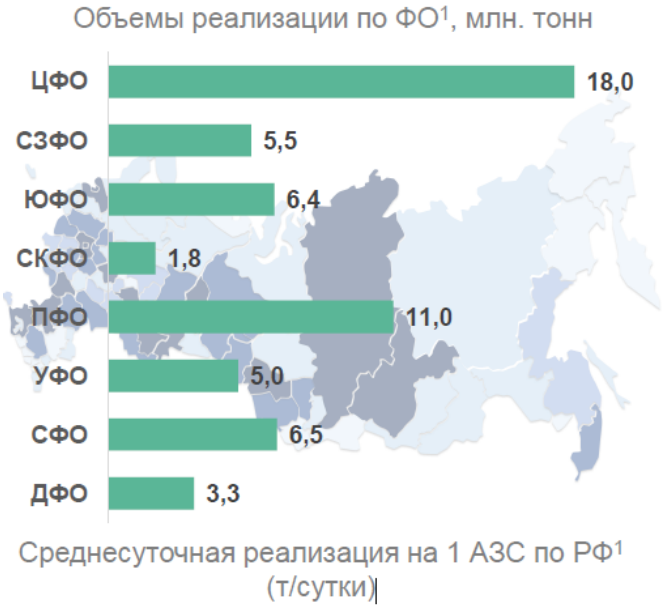



***Рисунок 154 Среднесуточная реализация на 1 АЗС по Федеральным округам в 2025 году***

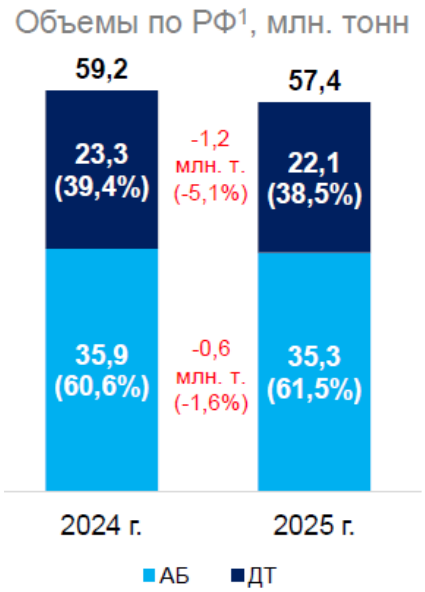



***Рисунок 155 Динамика объемов топлива по Российской Федерации (млн тонн)***

Летом-осенью 2025 года в России наблюдался топливный кризис. Основной причиной проблем года стали внеплановые остановки нефтеперерабатывающих заводов, связанные как с техническими инцидентами, так и с внешними воздействиями. Это привело к снижению производства топлива и создало его дефицит на внутреннем рынке.

Кризис сильно ударил по рентабельности, особенно небольших сетей. Осенью 2025 года средняя маржинальность продаж АИ-95 на АЗС была отрицательной. В сочетании с высокими оптовыми ценами это сделало бизнес независимых АЗС убыточным, что привело к сокращению их числа — за 2025 год закрылось около 108 АЗС.

Рынок автозаправок отличается высоким уровнем конкуренции. При этом выручка АЗС может существенно варьироваться в зависимости от месторасположения. Стоимость топлива в разных федеральных округах России отражает региональные особенности рынка, такие как транспортные расходы, налоговая нагрузка, доступность ресурсов и степень конкуренции. Основным способом повышения прибыльности автозаправочного бизнеса является расширение ассортимента. Отрицательное влияние на развитие отрасли оказывает высокая инфляция. Вместе с тем российский рынок автозаправок является одним из крупнейших в мире по объему и охвату.

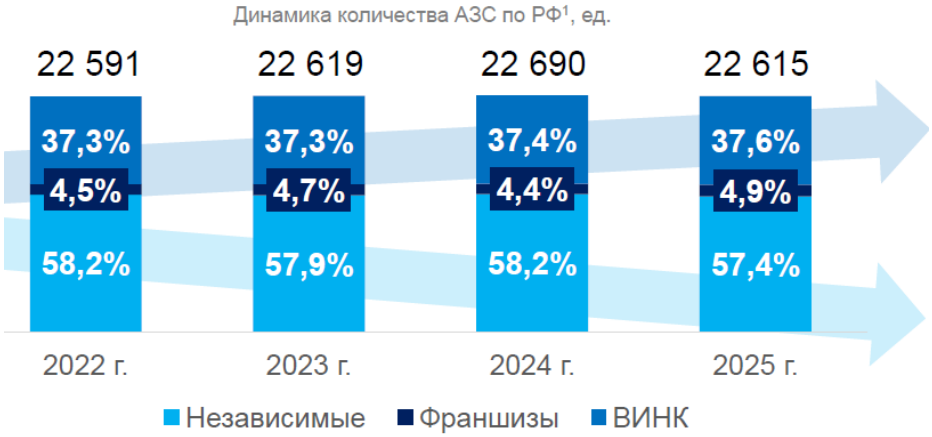



***Рисунок 156 Динамика количества АЗС в России***

### *Доходы автозаправочных станций*

В августе 2024 года стало известно, что доходность автозаправочных станций в России существенно варьируется в зависимости от их расположения и бизнес-модели. Выручка АЗС может различаться в 50 раз, а рентабельность – вдвое, при этом ключевым фактором роста доходов становится развитие нетопливного сегмента. Розничные цены на бензин за год выросли примерно на 12%, а дизель на 7%, что превысило общую инфляцию. Несмотря на это, опрос Автостата показывает, что для большинства водителей (70,4%) главным критерием выбора АЗС является качество топлива, а уже затем — его цена (64,7%). Это объясняет, почему потребители не всегда переходят на самые дешевые станции.

Как пишут «Ведомости», средняя суточная выручка российской АЗС составляет около 462 тыс. рублей. Однако этот показатель может колебаться от 67 тыс. рублей до 3,4 млн рублей в зависимости от локации станции. Наиболее прибыльными являются АЗС, расположенные в центре городов и на оживленных трассах.

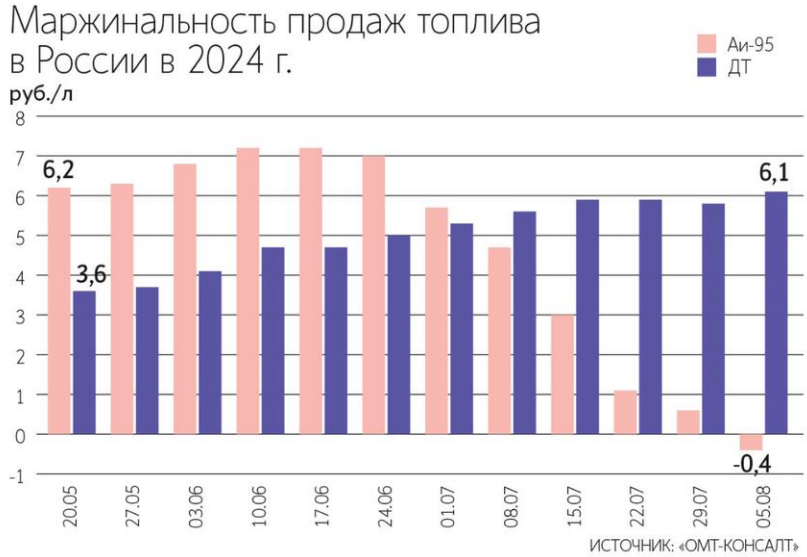



***Рисунок 157 Доходность продаж топлива в России***

Основным источником выручки АЗС остается реализация топлива, на которую приходится более 85% валового дохода. При этом доля нетопливной выручки может достигать 10-25% в зависимости от региона. Важно отметить, что вклад сопутствующих товаров и услуг в прибыль значительно выше – более 50%, а в периоды низкой маржинальности топлива может превышать 80%.

Рентабельность АЗС в России колеблется от 5% до 12%. На этот показатель влияют динамика цен на нефть, фискальная политика государства, оптовые цены на нефтепродукты и операционные расходы. Доля налогов и сборов в стоимости топлива достигает 60-70%.

Маржинальность продаж топлива на АЗС подвержена сезонным колебаниям. В летний период (июнь-сентябрь) станции могут работать в убыток из-за высоких оптовых цен. В течение года маржинальность может варьироваться от отрицательных значений до 4-5 рублей за литр бензина и до 2 рублей за литр дизельного топлива.

К середине 2025 года рентабельность продаж бензина на российских АЗС рухнула в 2–3 раза относительно начала года. Причина — жесткое государственное регулирование цен при растущих акцизах и операционных издержках. В этих условиях топливо окончательно превратилось из источника прибыли в инструмент трафика. Наиболее эффективным путем роста для сетей стало горизонтальное расширение — превращение заправки в полноценный сервисный хаб.

Для повышения прибыльности владельцы АЗС активно развивают нетопливный сегмент. Наиболее популярными дополнительными услугами являются кафе, магазины, автомойки и пункты выдачи товаров, заказанных в маркетплейсах. Некоторые компании также устанавливают на своих станциях зарядные устройства для электромобилей.

Динамика 2025 года относительно предыдущего отчетного периода характеризуется не столько взрывным ростом (он случился раньше), сколько структурным углублением:

У лидеров рынка (Газпромнефть, Лукойл, Роснефть, Татнефть) доля нетопливных продаж достигла 20–25% . Это исторический максимум. Еще 3–4 года назад этот показатель колебался в пределах 10–15%[69].

Продажи кофе на АЗС составили порядка 55 млрд рублей, на него приходится 61% всех транзакций в категории еды и напитков. Кофемашины установлены уже более чем на 90% заправок

[69]https://www.omt-consult.ru/storage/app/media/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0_06.03.26.pdf?ysclid=mrw96dq262904828146

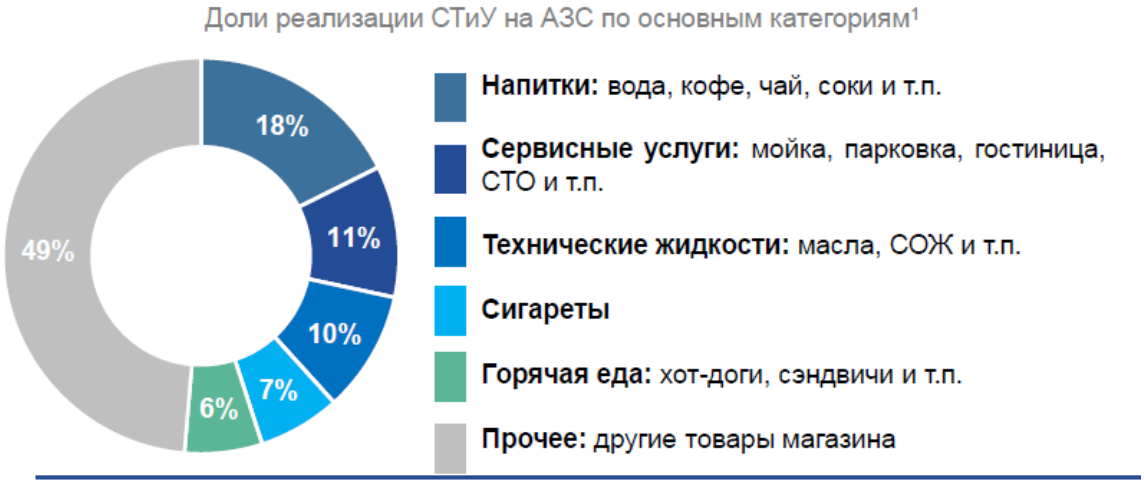



***Рисунок 158 Доля сопутствующих услут на АЗС***

2025 год демонстрирует разрыв между физической реализацией и финансовым результатом. Бензин продается, но прибыль сильно упала. Дизель кормит бизнес. Премиум создает перспективу. Газ ждет своего часа. Пока маржинальность бензина уходила в минус, СТИУ обеспечивали заметную долю валовой прибыли у лидеров рынка. Те, кто не успел или не смог выстроить эту «подушку», проиграли: 108 независимых АЗС ушли с рынка.

Крупнейшие сети АЗС в России принадлежат вертикально интегрированным нефтяным компаниям. Лидером является «Роснефть» с 3000 станций, за ней следуют «Лукойл» (2800) и «Газпром нефть» (1500).

***Предложение***

В регионах предложений площадок под АЗС немного, поэтому чаще всего заправки появляются в унаследованных с советских времен местах. Кроме того, АЗС — это дорогой вид использования земли, поэтому к продаже, как правило, предлагаются действующие АЗС.

Около половины предложений о продаже АЗС приходится на объекты, расположенные вдоль крупных трасс. Основные критерии оценки в этом случае обусловлены возможностью захвата трафика фур, поскольку именно реализация дизеля в больших объемах, которую обеспечивает крупногабаритный транспорт, составляет порядка 70–80% от всей выручки заправочной станции.

Городские АЗС работают в условиях высокой плотности автомобилей и постоянного спроса со стороны жителей. Их ключевые драйверы — удобство расположения в жилых массивах, на вылетных магистралях и в деловых центрах, а также возможность развития сопутствующих продаж.

Трассовые АЗС — это локомотивы реализации, демонстрирующие наивысшие показатели в отрасли. Их эффективность строится на больших средних чеках, высоком транзитном трафике и возможности превращения в многофункциональный сервисный комплекс с кафе, магазинами и зонами отдыха. Главный вызов — сильная зависимость от сезонности.

Областные АЗС ориентированы на обслуживание ограниченного локального трафика и часто выступают в роли фактической монополии в своем районе. Их эффективность напрямую зависит от экономической активности территории и платежеспособности местного населения.

***Спрос***

АЗС – это перспективный вид бизнеса, являющиеся лидером на рынке продажи готовых предприятий, с точки зрения перспективы извлечения выгоды. Спрос на действующие предприятия постоянно растет. Купить готовую АЗС в хорошем районе – это большая удача.

Открытие АЗС – это сложная задача, поскольку в данной отрасли очень большая конкуренция. Но это далеко не единственная трудность. В новую АЗС придется вложить не менее полумиллиона долларов. У многих предпринимателей просто не хватает сил, времени и денег, чтобы довести дело до конца. При покупке действующей АЗС можно получить:

- Штат квалифицированного персонала – при продаже бизнеса, как правило, персонал никуда не уходит.
- Весь пакет разрешительной документации – получение лицензий отнимает множество времени, сил и средств (разрешения от пожарных, станции и так далее).

- Все необходимое оборудование – стоимость хранилищ для топлива, колонок и другой техники очень высока.

Идеальным вариантом считается заправочная станция, оснащенная магазином, кафе и другими дополнительными строениями. Продажа автомобильных запчастей, напитков и прочего приносит ощутимую прибыль.

***Рынок АЗС в Московской области***[70]

2025 год стал переломным для российского рынка АЗС: на фоне общего сокращения сетей развернулась ожесточенная битва за долю, в которой ВИНК начали уверенно отвоевывать позиции у независимых операторов. Ключевым драйвером этой борьбы стал беспрецедентный ценовой кризис лета-осени 2025 года, который обнажил уязвимость независимого сегмента и заставил рынок консолидироваться.

Московская область стала одним из лидеров по количеству заправок в 2025 году[71]. На начало февраля 2025 года в Московской области насчитывалось 378 заправок. В сегменте электрозаправок лидирует Москва с 42 работающими компаниями. Московская область замыкает пятерку с семью организациями. Вместе с тем в Московской области стало в 20 раз больше электрокаров за пять лет.

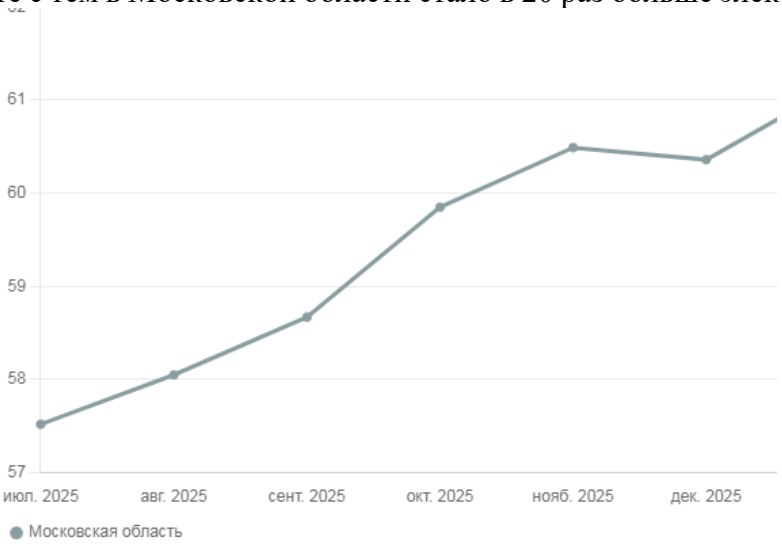



***Рисунок 159 Динамика стоимости бензина АИ-92 за 2025 год в Московской области***[72]

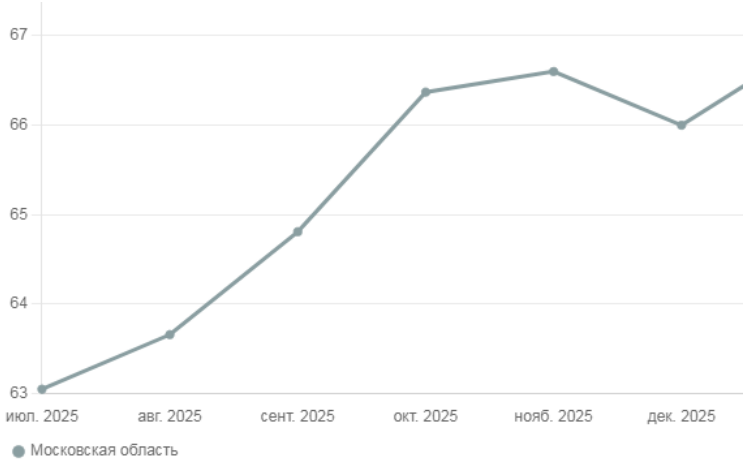



***Рисунок 160 Динамика стоимости бензина АИ-95 за 2025 год в Московской области***

[70] https://www.omt-consult.ru/storage/app/media/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0_06.03.26.pdf?ysclid=mrw96dq262904828146

[71] https://regions.ru/transport/moskovskaya-oblast-stala-odnim-iz-liderov-po-kolichestvu-zapravok

[72] https://www.petrolplus.ru/fuelindex/regions/

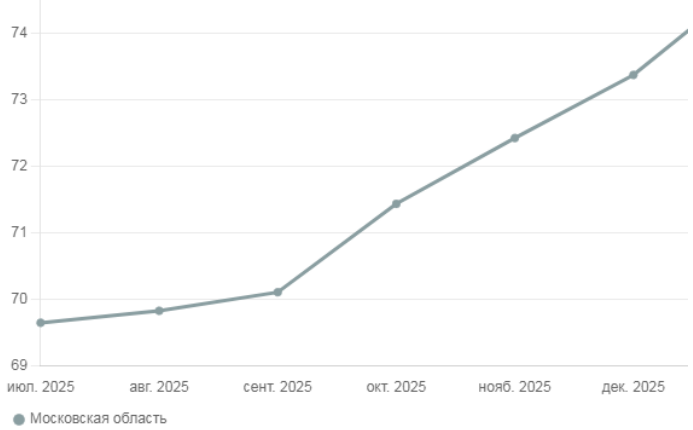



***Рисунок 161 Динамикса стоимости дозеля в Московской области в 2025 году***

**Средние потребительские цены и индексы цен на топливо моторное**

на конец периода

| | Ноябрь 2025 г., рублей | Ноябрь 2025 г., в % к октябрю 2025 г. | Ноябрь 2025 г., в % к декабрю 2024 г. | Ноябрь 2025 г., в % к ноябрю 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| Дизельное топливо, л | 73,47 | 100,3 | 107,8 | 109,7 |
| Бензин автомобильный марки АИ-92, л | 60,43 | 98,9 | 110,1 | 111,6 |
| Бензин автомобильный марки АИ-95, л | 66,30 | 98,5 | 109,1 | 110,6 |
| Бензин автомобильный марки АИ-98 и выше, л | 89,25 | 101,4 | 106,1 | 107,9 |

***Рисунок 162 Индекс потребительских цен в Московской области***

Рынок автозаправочных станций в Московской области продолжает развиваться. Появляются новые автозаправочные станции для электромобилей. Отличительной особенностью топливного рынка Подмосковья является хорошая насыщенность автозаправками. На рынке присутствуют как независимые заправки, так и большие федеральные сети. Рынок постепенно перераспределяется в сторону крупных федеральных сетей, чему способствуют перебои с поставкой топлива и постоянные изменения, применяемые регулятором топливного рынка. Качество топлива и цены на АЗС все более актуальны. Ориентироваться на цены в федеральных сетях будет необходимо для всех участников рынка.

Основные параметры развития топливозаправочного комплекса Московской области обозначены в государственной программе Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры, энергоэффективности и отрасли обращения с отходами» на 2023-2028 годы» (подпрограмма 6 «Развитие газификации, топливозаправочного комплекса и электроэнергетики»). Прогнозируется, что к 2028 году в Московской области существенно увеличится общее количество зарегистрированного электро-автотранспорта. Подпрограмма предусматривает мероприятия по строительству объектов, предназначенных для зарядки автомобилей с комплексом дополнительных услуг, а также реконструкции уже существующих автозаправочных станций.

***Ценовая информация о рынке земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса***

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно ограниченное количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков придорожного сервиса. Анализ цен предложений будет представлен ниже.

Для расчета стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка свободных (незастроенных) и застроенных земельных участков, предназначенных для придорожного сервиса. Процесс сбора рыночной информации о ценах предложения исследуемых объектов недвижимости с указанием источников такой информации приведен в пп. 3.1.3.2 «Рыночная информация о ценах сделок (предложений)» Отчета.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м площади предлагаемых земельных участков.

Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов. Процесс сбора рыночной информации и перечень используемых в дальнейших расчетах ценообразующих факторов приведен в пп. 3.4. и пп. 3.1.3.2 Отчета.

Всего в качестве объектов-аналогов было рассмотрено 530 сформированных описанных выше образом земельных участков. Участки для размещения объектов придорожного сервиса соответствуют кодам расчета видов использования 04:095, 04:098, 04:099, перечисленным в подразделе «6. Сегмент «Производственная деятельность», согласно Методическим указаниям. Сегментирование участков и определение кодов расчета видов использования проведено на основании Методических указаний.

В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения удельных цен предложений и сделок всех земельных участков придорожного сервиса, сгруппированные по муниципальным образованиям Московской области.

***Таблица 52 Рыночные цены предложений земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса в разрезе муниципальных образований***

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Балашиха | 9522,52 | 5889,97 | 21762,00 | 18 |
| Богородский городской округ | 7802,16 | 1253,93 | 16701,71 | 7 |
| Городской округ Бронницы | 7686,16 | 7686,16 | 7686,16 | 1 |
| Волоколамский муниципальный округ | 1810,55 | 1259,77 | 2545,56 | 6 |
| Городской округ Воскресенск | 2042,40 | 808,45 | 3785,87 | 4 |
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 6584,59 | 6584,59 | 6584,59 | 1 |
| Дмитровский муниципальный округ | 5148,50 | 3316,46 | 8040,17 | 9 |
| Городской округ Долгопрудный | 9196,51 | 6930,76 | 11462,25 | 2 |
| Городской округ Домодедово | 5810,99 | 2790,77 | 11497,02 | 22 |
| Городской округ Дубна | 4824,19 | 3374,61 | 5952,66 | 3 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 2460,90 | 1452,64 | 3469,15 | 2 |
| Городской округ Жуковский | 5563,16 | 3758,40 | 7367,92 | 2 |
| Муниципальный округ Истра | 6082,76 | 2344,58 | 14743,60 | 17 |
| Городской округ Кашира | 2690,61 | 2522,40 | 2858,82 | 2 |
| Городской округ Клин | 3997,70 | 1282,10 | 11105,81 | 19 |
| Городской округ Коломна | 3047,99 | 1274,23 | 5945,39 | 12 |
| Городской округ Королев | 11426,06 | 6710,61 | 17480,56 | 5 |
| Городской округ Красногорск | 10597,52 | 4254,72 | 19187,66 | 13 |
| Городской округ Ленинский | 8527,17 | 3431,12 | 24891,20 | 111 |
| Городской округ Лобня | 9498,36 | 6480,26 | 12436,87 | 3 |
| Муниципальный округ Лотошино | 1936,11 | 1936,11 | 1936,11 | 1 |
| Муниципальный округ Луховицы | 5746,60 | 4064,64 | 6521,86 | 6 |
| Городской округ Люберцы | 9791,83 | 4998,03 | 16359,78 | 17 |
| Можайский муниципальный округ | 1598,51 | 1060,41 | 2136,61 | 2 |
| Городской округ Мытищи | 9709,00 | 667,66 | 14964,24 | 6 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 7467,07 | 2501,85 | 24074,84 | 28 |
| Городской округ Одинцовский | 9514,34 | 2937,50 | 17315,05 | 38 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 1874,81 | 1874,81 | 1874,81 | 1 |

| Муниципальное образование | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная цена, руб./кв. м | Максимальная цена, руб./кв. м | Количество объектов |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Подольск | 7467,07 | 2501,85 | 24074,55 | 28 |
| Городской округ Пушкинский | 11511,25 | 5753,60 | 17268,89 | 2 |
| Раменский муниципальный округ | 7943,63 | 4069,58 | 19630,96 | 14 |
| Городской округ Реутов | 12997,29 | 8671,50 | 15938,30 | 3 |
| Рузский муниципальный округ | 3673,70 | 1261,20 | 5704,09 | 5 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 4974,31 | 2610,50 | 7863,60 | 10 |
| Городской округ Серпухов | 3191,82 | 1176,27 | 8116,64 | 21 |
| Городской округ Солнечногорск | 6426,33 | 1701,89 | 13124,73 | 19 |
| Городской округ Ступино | 3064,99 | 1638,02 | 4329,01 | 11 |
| Городской округ Химки | 7740,07 | 2355,55 | 18575,73 | 24 |
| Городской округ Черноголовка | 4102,47 | 4102,47 | 4102,47 | 1 |
| Муниципальный округ Чехов | 5577,92 | 1366,75 | 9573,11 | 16 |
| Муниципальный округ Шатура | 3456,04 | 3276,17 | 3719,18 | 3 |
| Муниципальный округ Шаховская | 2962,90 | 1396,04 | 3596,92 | 4 |
| Городской округ Щелково | 7738,50 | 4362,12 | 14443,73 | 18 |
| Городской округ Электросталь | 6561,92 | 2886,66 | 11756,22 | 11 |
| **Всего по Московской области** | **6167,03** | **667,66** | **24891,20** | **530** |

Как видно из таблицы самые дорогие участки расположены в Ленинском городском округе (24891,20 руб./кв. м). Самая доступная цена – в городском округе Мытищи (667,66 руб./кв. м).

Учитывая относительно небольшое число предложений, приходящихся на некоторые муниципальные образования Московской области, для более детального анализа влияния фактора территориального расположения земельного участка можно применить более укрупненные группировки. В следующей таблице приведены средние, минимальные и максимальные удельные цены земельных участков с группировкой по основным шоссе (направлениям) Московской области.

***Таблица 53 Рыночная цена земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса по основным шоссе Московской области***

| Шоссе | Средняя цена, руб./кв. м | Минимальная средняя цена, руб./кв.м | Максимальная средняя цена, руб./кв.м |
|---|---|---|---|
| Автомобильная дорога Восток | 7760,05 | 6312,88 | 8782,37 |
| Автомобильная дорога Нева | 5209,99 | 1282,10 | 10606,66 |
| Автомобильная дорога Дон | 7457,69 | 1638,02 | 16066,55 |
| Автомобильная дорога Каспий | 2522,40 | 2522,40 | 2522,40 |
| Варшавское шоссе | 9656,96 | 5276,61 | 16042,41 |
| Волоколамское шоссе | 7555,69 | 2599,03 | 19187,66 |
| Горьковское шоссе | 9259,85 | 1253,93 | 21762,12 |
| Дмитровское шоссе | 7392,48 | 3374,61 | 14964,14 |
| Егорьевское шоссе | 6188,26 | 1452,64 | 15990,26 |
| Ильинское шоссе | 18744,56 | 18744,56 | 18744,56 |
| Каширское шоссе | 7806,93 | 2190,77 | 24891,20 |
| Киевское шоссе | 7699,47 | 3848,73 | 11834,44 |
| Ленинградское шоссе | 5795,61 | 1935,98 | 18575,73 |
| Минское шоссе | 10093,26 | 2136,61 | 17325,05 |
| Можайское шоссе | 8220,15 | 1060,41 | 14739,48 |
| Московское большое кольцо | 3825,74 | 808,45 | 11105,81 |
| Московское малое кольцо | 6381,44 | 2501,85 | 24074,55 |
| Новорижское шоссе | 4695,55 | 1259,77 | 14727,87 |
| Новорязанское шоссе | 6612,75 | 1274,23 | 19630,96 |
| Носовихинское шоссе | 6829,82 | 2886,66 | 10067,27 |
| Рублево-Успенское шоссе | 11496,02 | 11496,02 | 11496,02 |
| Симферопольское шоссе | 5380,98 | 1176,27 | 12118,04 |
| ЦКАД | 6379,02 | 1701,89 | 16571,13 |
| Щелковское шоссе | 8064,51 | 4362,12 | 14443,73 |
| Ярославское шоссе | 8392,75 | 667,66 | 17480,56 |

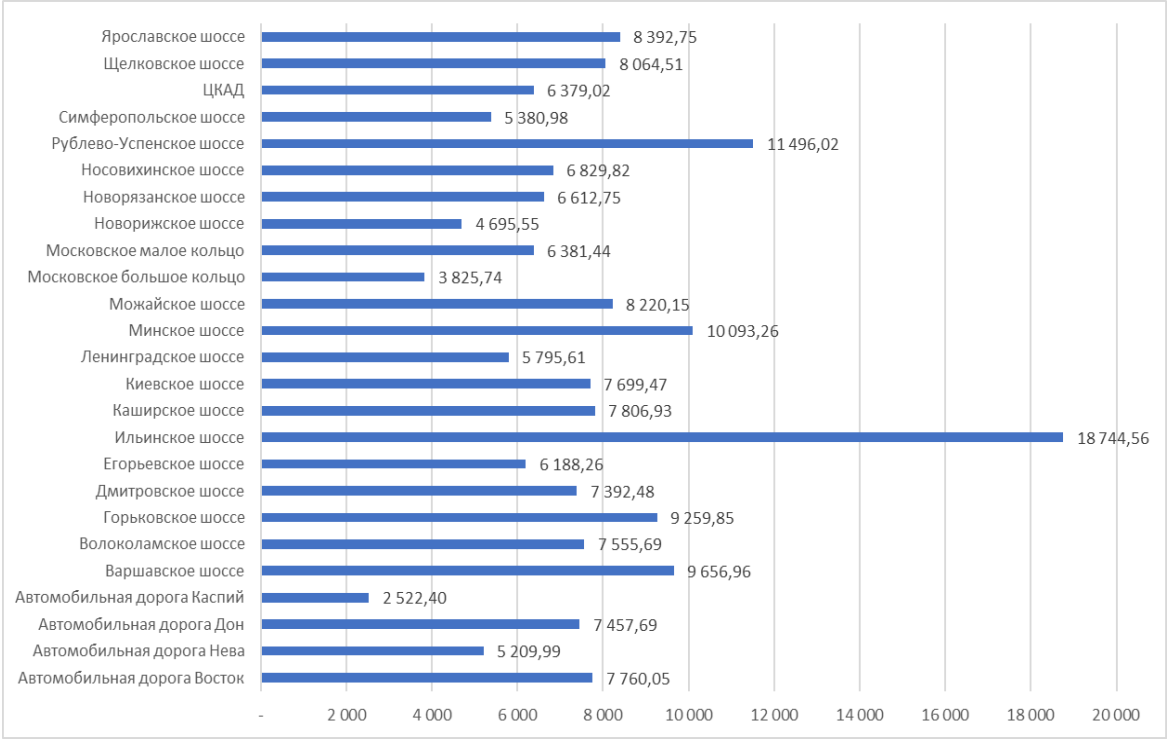



***Рисунок 163 Диапазоны рыночных цен на земельные участки для размещения объектов придорожного сервиса по основным шоссе Московской области***

Ценовой диапазон, ограниченный минимальной и максимальной ценой предложения, часто является малоинформативным из-за наличия случайных отклонений («выбросов»), обусловленных, как правило, неизвестными особенностями предлагаемых объектов. Поэтому с целью минимизации влияния таких факторов для каждой группы земельных участков рассчитаны доверительные интервалы рыночной цены, отвечающие доверительной вероятности 95%. На следующем рисунке в графическом виде приведены диапазоны цен, соответствующие построенным таким образом интервалам.

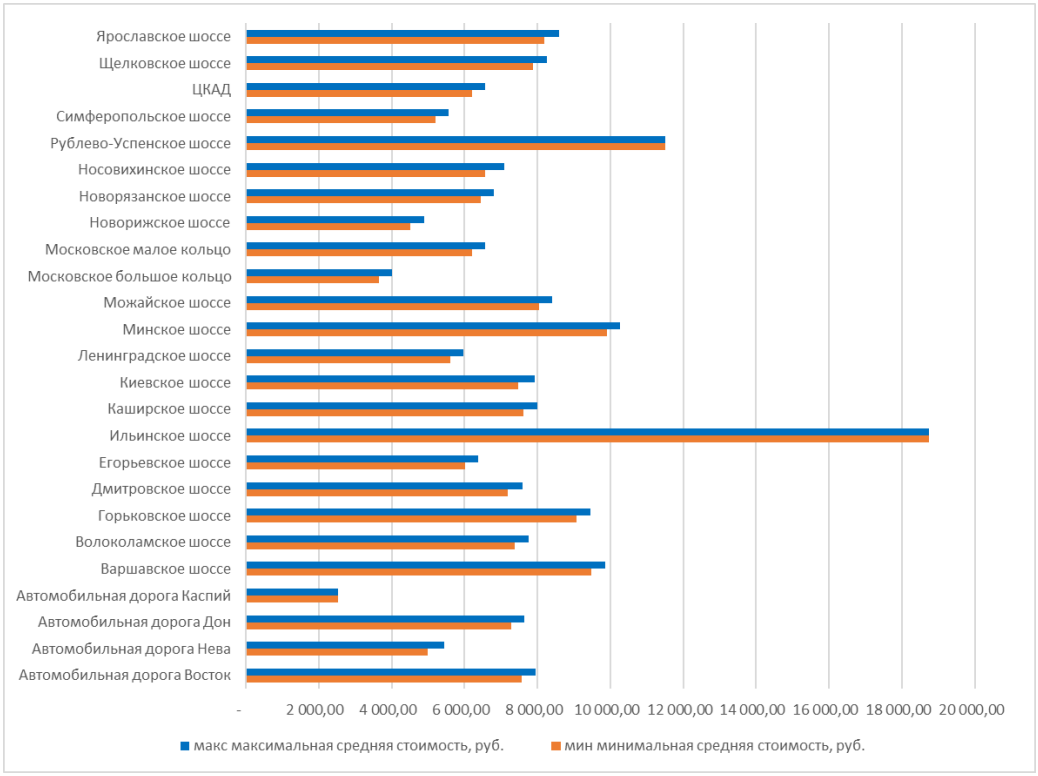



***Рисунок 164 Доверительные интервалы рыночных цен на земельные участки для размещения объектов придорожного сервиса по основным шоссе Московской области***

Наиболее дорогие земельные участки объектов придорожного сервиса предлагаются по направлению Ильинского шоссе, что соответствует общей тенденции распределения предложения на рынках объектов недвижимости Московской области. Также достаточно высокими ценами предложений отличается направление по Рублево-Успенскому, Минскому, Варшавскому и Горьковскому шоссе.

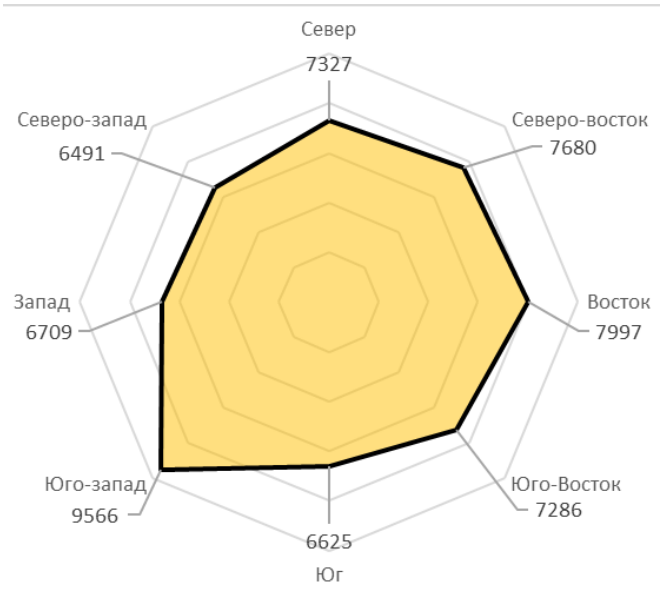



***Рисунок 165 Распределение цен на земельные участки для размещения объектов придорожного сервиса по направления от Москвы***

Другим способом группировки земельных участков по их территориальному расположению является группировка по географическим направлениям (по сторонам света) относительно Москвы. На рисунке выше представлено распределение средних цен на рассматриваемые земельные участки по восьми выделенных таким образом направлениям.

Средние цены в зависимости от направления меняются в диапазоне от 6 491 руб./кв. м (по северо-западному направлению) до 9 566 руб./кв. м (по юго-западному).

Кроме перечисленных выше, на стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Сочетание указанных факторов определяет кадастровую стоимость любого объекта недвижимости.

В сфере объектов недвижимости придорожного сервиса (в том числе земельных участков данного назначения) сформировалась достаточно сложная система ценообразования, на которую оказывает влияние в том числе удаленность от МКАД. Часто расстояние от МКАД по важности ставится на первое место для рассматриваемого сегмента. Чем ближе находится объект к МКАД, тем выше будет стоимость каждого квадратного метра. А если объект расположен более чем в 90 км от Москвы, то его стоимость может быть в разы ниже.

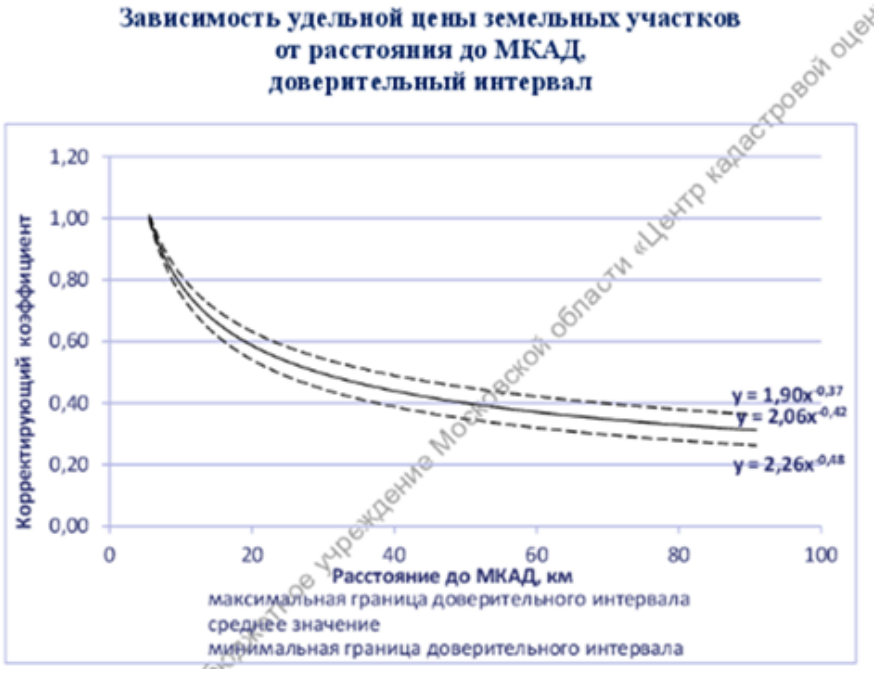



***Рисунок 166 Зависимость цены земельных участков под индустриальную застройку от расстояния от МКАД[73]***

Анализ различных сегментов рынка недвижимости показывает, что чем дальше от МКАД находится объект недвижимости, тем ниже его удельная стоимость. На рисунке ниже в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости максимальный диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 20 км и для каждого отрезка рассчитана средняя цена соответствующих земельных участков.

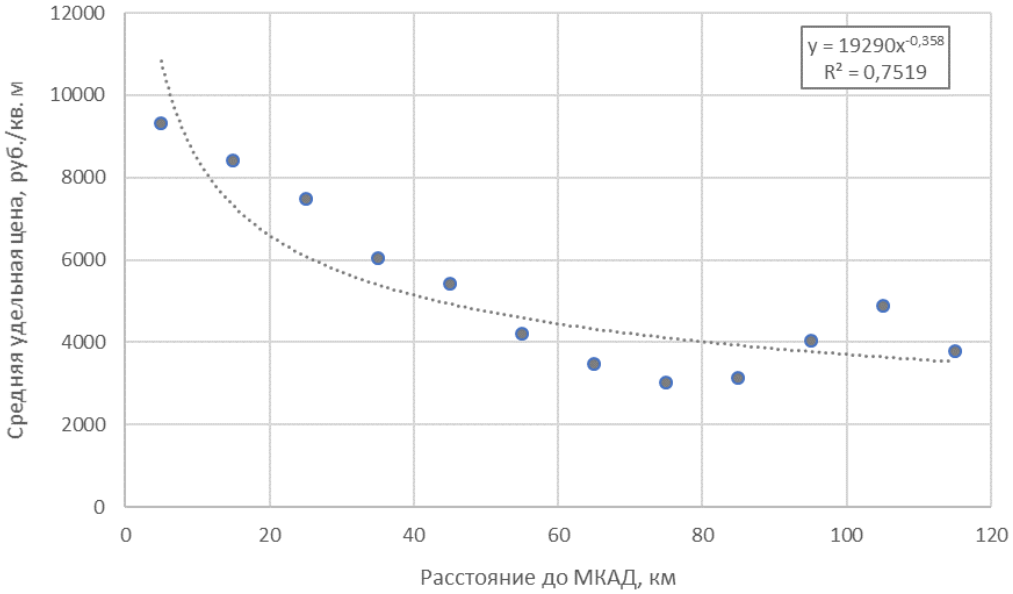



***Рисунок 167 Зависимость средней удельной цены предложения земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса от расстояния до МКАД***

Зависимость между удельной ценой земельных участков и расстоянием до МКАД является статистически значимой для земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, фактор удаленности от МКАД является существенным ценообразующим фактором для земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса.

[73] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 1. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026

С точки зрения определения и обоснования состава ценообразующих факторов, следует отметить, что предоставление услуг в сфере придорожного сервиса является одним из видов предпринимательской деятельности, приносящей доход собственнику земельного участка. Таким образом, стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, определяется, в первую очередь, возможностью привлечения максимально возможного количества транспортных средств. В свою очередь, число транспортных средств, которое может быть обслужено на расположенном на оцениваемом земельном участке объекте придорожного сервиса, определяется интенсивностью движения автомобилей по соответствующей автодороге. Автодорога каждого типа рассчитана на определенную пропускную способность, поэтому тип (класс) автодороги, на которой расположен земельный участок, является важным ценообразующим фактором, определяющим стоимость земельного участка. По данному критерию автодороги могут быть классифицированы как дороги федерального, регионального и местного значения. При этом отдельно выделяются земельные участки, примыкающие непосредственно к МКАД.

Цены на рынке земельных участков Московской области сильно дифференцированы в зависимости от удаленности от МКАД. Как видно на Рисунке 167 такая зависимость особенно сильно проявляется по мере удаления от МКАД на расстояние до 30 км, то есть до Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД, автодорога А-113). К следующей ценовой группе относятся земельные участки, расположенные на расстоянии 30–60 км от МКАД, то есть между ЦКАД и Московским большим кольцом (автодорога А-108). Цена земельных участков в данном сегменте в меньшей степени снижается при удалении от МКАД, а разброс цен определяется местоположением конкретного участка. Сегмент участков, расположенных между Московским большим кольцом и границами Московской области представлен наименьшим числом предложений, поскольку на таком значительном удалении от центра области спросом могут пользоваться только участки, расположенные у автодорог федерального и регионального значения.

Кроме расстояния от МКАД на стоимость земельного участка влияет и удаление от основной магистрали — очевидно, что стоимость участков, расположенных в непосредственной близости от автодороги, выше стоимости аналогичных участков, удаленных от нее. Если АЗС, как правило, размещаются в непосредственной близости от автодорог (на «первой лини»), то участки, предназначенные для размещения прочих объектов придорожного сервиса, могут располагаться на «второй линии», что требует дополнительных затрат на привлечение клиентов и снижает стоимость подобных участков. Поэтому фактор размещения относительно автодороги является ценообразующим фактором, определяющим стоимость земельных участков под объектами придорожного сервиса.

На объекты недвижимости придорожного сервиса (в том числе земельные участки данного назначения) оказывают влияние в том числе иные различные факторы.

В соответствии с Приложением 3 Методических указаний к общим для земельных участков ценообразующим факторам относятся:

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

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

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. Таким образом, категория земель является общим фактором для всех объектов оценки и объектов-аналогов внутри рассматриваемой совокупности объектов недвижимости и не оказывает влияние на их стоимость. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки для объектов придорожного сервиса, поэтому стоит обратить внимание на совокупное влияние видов использования земельных участков и площади на их стоимость. Так для строительства АЗС оптимальными по площади являются земельные участки площадью от 3 000 до 10 000 кв. м. Данная площадь участка позволяет разместить на территории всю необходимую инфраструктуру (резервуары, топливо-раздаточные колонки, операторскую (павильон с магазином и вспомогательными помещениями), территории для стоянки и маневрирования автотранспорта и т.п.)[74]. Земельные участки площадью свыше 10 000 кв. м, помимо всей инфраструктуры АЗС, позволяют организовать на своей территории стоянку грузового транспорта, разместить мини-гостиницу или мотель, здание автомойки или автосервиса и т.п. В пределах городов и населенных пунктов преобладают земельные участки небольшой площади, на отдаленных от населенных пунктов участков трасс встречается больше крупных участков. Поэтому площадь земельного участка является одним из факторов типологизации земельных участков, предназначенных для размещения АЗС. Если участки площадью до 10 000 кв. м могут рассматриваться только как участки для размещения автозаправочного комплекса, то функциональное использование участков большей площади может быть связано также с размещением сопутствующих сервисных объектов. Следует отметить, что крупные земельные участки, как правило, располагаются вне населенных пунктов на значимых федеральных трассах. Таким образом, вид разрешенного использования (функциональное использование) земельных участков можно рассматривать в качестве ценообразующего фактора.

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

,

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

Поскольку объекты-аналоги и объекты оценки зачастую имеют характерную типовую форму открытых площадок, данный коэффициент не рассматривается в качестве ценообразующего фактора.

В соответствии с п.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации). Следует отметить, что указание на ограничения в объявлениях о продаже объектов недвижимости носит исключительно редкий и несистематический характер. Данное обстоятельство не дает возможности определить значимость влияния этого фактора на стоимость объекта недвижимости, что не позволяет использовать данный фактор при использовании метода статистического (регрессионного) моделирования, применяемого при оценке земельных участков рассматриваемого

[74] О требованиях АЗС к земельным участкам (http://landsvc.ru/news/media/statya-o-trebovaniya-azs-k-zemelnym-uchastkam-v-zhurnale-cre/)

назначения. С учетом этого фактор, связанный с наличием обременений (ограничений) земельного участка не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости.

При проведении кадастровой оценки предполагается, что свободные (незастроенные) земельные участки, относящиеся к объектам оценки, будут в дальнейшем застраиваться с учетом принятых градостроительных норм. Таким образом, характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов. Соответственно, данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Как правило, удельная цена земельных участков уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади, как уже указывалось выше, может быть включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых земельных участков. Для подтверждения этой гипотезы на следующем графике представлена зависимость средней удельной цены земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса от их площади.

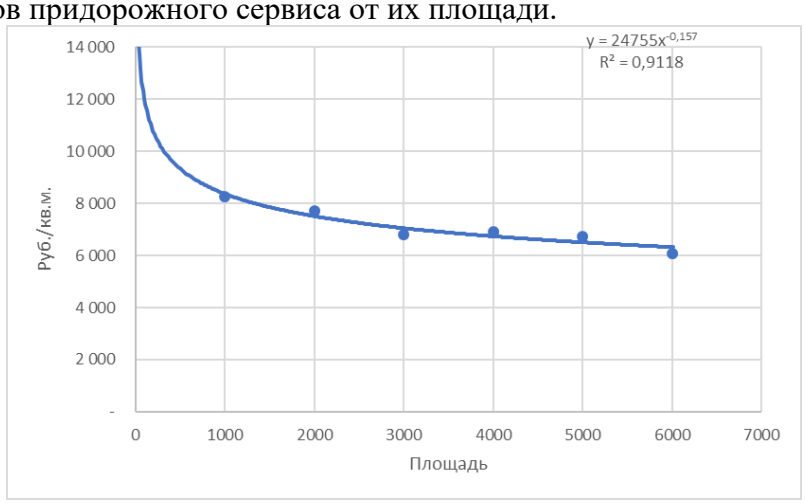



***Рисунок 168 Зависимость удельной цены земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса от площади***

Как представлено на рисунке, удельная цена земельных участков уменьшается с ростом площади. Таким образом, данный фактор может быть включен в состав ценообразующих факторов.

Ценообразование объектов придорожного сервиса, расположенных вдоль дорог в городских населенных пунктах, и аналогичных объектов, расположенных на федеральных трассах, а также объектов, расположенных вне населенных пунктов и в населенных пунктах, различается. В связи с чем целеосообразно включить в состав ценообразующих факторов соответствующие факторы.

Важной характеристикой земельных участков является их обеспеченность различными коммуникациями – электроснабжением, газоснабжением, и водоснабжением. Стоимость земельных участков, обеспеченных коммуникациями, всегда выше по сравнению с необеспеченными участками.

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют как непосредственное окружение объектов недвижимости и являются специфическими для оцениваемого сегмента в целом, так и характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

#### 3.1.2.2.8. Сельскохозяйственное использование

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, отнесенных в соответствии с Методическими указаниями к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» и предназначенные для размещения объектов сельскохозяйственного использования, за исключением объектов для ведения рыбоводства.

Земельный рынок Московской области характеризуется значительным многообразием, и существенную часть рынка занимают земельные участки сельскохозяйственного назначения.

По данным государственного кадастрового учета по состоянию на начало 2024 года земельный фонд Московской области составил 4432,9 тыс. га. По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1800,6 тыс. га (40,6%) и земли

сельскохозяйственного назначения – 1599,2 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571,3 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 288,0 тыс. га– 6,5%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,9 тыс. га (1,5%).

Как видим, практически 40% земель используются агарным сектором. Южная часть территории имеет благоприятные условия для выращивания картофеля и овощей. В одном из крупнейших тепличных сооружений выращивают цветы и съедобные грибы. Животноводство специализируется на производстве молока и мяса, птицефабрики разводят кур-бройлеров и в промышленных масштабах производят куриные яйца. Многочисленные крупные пруды и озера создают благоприятную среду для развития рыбоводства.

В 2025 году сельское хозяйство в Московской области продолжило свое развитие, увеличивая темп. По данным Минсельхоза Московской области общая посевная площадь в 2025 году составит 542,3 тысяч гектаров. Планируется нарастить объем производства продукции растениеводства, в частности, зерновых и зернобобовых, овощей и картофеля.

Под яровой сев в регионе отведено 263,48 тыс. га[75].

Традиционно, по засеянным площадям в Подмосковье лидируют муниципальные образования, расположенные на юге области: Ступино, Подольск, Серебряно-Прудский, Зарайский, Коломенский. Более 50 000 га посевные площади занимают в Дмитровском муниципальном округе, также среди лидеров городской округ Щелково.

Растениеводство Московской области находится на первых позициях по выращиванию картофеля и овощей тепличных и открытого грунта в стране. Среди масличных культур наиболее распространен рапс. Большую долю пашни занимают кормовые культуры. Это необходимо для обеспечения пищей животноводческого сектора. В меньших количествах выращивают:

- пшеницу;
- рожь;
- овес;
- тритикале;
- ячмень;
- гречиху;
- кукурузу;
- рожь;
- горох;
- соевые бобы;
- горчицу.

В теплицах выращивают цветы, шампиньоны, вешенки, зелень. Плодово-ягодные насаждения представлены следующими культурами:

- малина;
- смородина;
- яблоня;
- вишня;
- виноград;
- земляника;
- клубника.

Зерновыми и зернобобовыми культурами в Подмосковье занято 174,03 тыс. га. Из них озимые зерновые культуры размещены на 82,42 тыс. га, в частности озимая пшеница — на 78,91 тыс. га, рожь — на 3,34 тыс. га, тритикале — на 0,17 тыс. га. Под яровые зерновые и зернобобовые культуры отведено 91,62 тыс. га, в частности под пшеницу — 44,47 тыс. га, ячмень — 23,47 тыс. га, овес — 4,3 тыс. га, кукурузу на зерно — 3,1 тыс. га, тритикале — 1,0 тыс. га. На горох приходится 14,19 тыс. га, прочие зерновые и зернобобовые — 1,09 тыс. га.

[75]https://specagro.ru/news/202407/posevnaya-ploschad-v-moskovskoy-oblasti-v-2024-godu-sostavila-57225-tys-ga?ysclid=mqzf5jfhet596444932

Масличные культуры в Московской области размещены на 61,31 тыс. га. Из них рапс — на 42,09 тыс. га, соя — на 15,72 тыс. га, подсолнечник — на 2,2 тыс. га и прочие — на 1,2 тыс. га. При этом 74,4% рапса приходится на яровые сорта и 22,2% — на озимые.

Овощи высажены на площади 17,04 тыс. га, картофель — на 28,37 тыс. га.

Кормовые культуры занимают 317,68 тыс. га. Из них многолетние травы посевов прошлых лет — 217,0 тыс. га, кукуруза на корм — 36,18 тыс. га, многолетние беспокровные травы — 32,3 тыс. га, однолетние травы — 31,0 тыс. га и прочие кормовые культуры — 1,2 тыс. га.

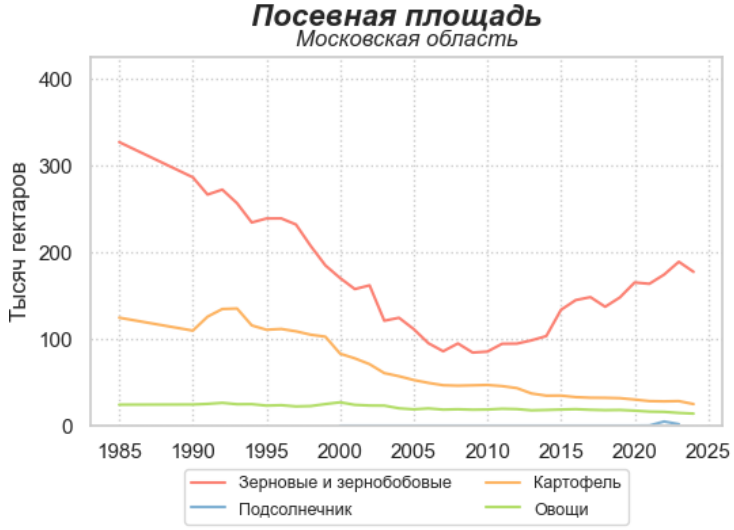



***Рисунок 169 Динамика изменения посевных площадей в Московской области***

Отдельное внимание уделяется ресурсному обеспечению отрасли. Так, потребность в семенах зерновых и зернобобовых культур закрыта в Московской области на 100%, по картофелю – также полностью. Доля отечественного семенного материала достигает 75%. В полевых работах задействовано около 4 тысяч тракторов, свыше 900 культиваторов и около 700 сеялок. Энергообеспеченность региона составляет почти 185 лошадиных сил на 100 гектаров.

Положительная динамика по валовому сбору ключевых сельскохозяйственных культур отмечается в Подмосковье в 2025 году[76]. Значительно увеличены показатели по зерновым и зернобобовым, картофелю и овощам. По данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области, валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 592,2 тыс. тонн, что на 89,9 тыс. тонн или на 18% превышает показатель прошлого года. Также аграрии заготовили 335 тыс. тонн картофеля — на 24 тыс. тонн больше, чем в 2024 году. В регионе уже собрали 171,2 тыс. тонн овощей открытого грунта, прирост к уровню прошлого года составил 8,3 тыс. тонн.

Среди округов лидеров по уборке зерновых и зернобобовых: Зарайск, где собрано 115,2 тыс. тонн. Валовой сбор этих культур в Серебряных Прудах составляет 81,5 тыс. тонн, в Луховицах — 67,5 тыс. тонн, в Кашире — 51,5 тыс. тонн, в Коломне — 42,7 тыс. тонн. Дмитровский муниципальный округ стал лидером в уборке овощей — больше 84,2 тыс. тонн, и картофеля — 96,4 тыс. тонн, также не отстает Коломна — здесь аграрии собрали 51,3 тыс. тонн овощей и 91,5 тыс. тонн картофеля.

Московская область находится среди регионов-лидеров по производству овощей в теплицах.

Сохранению лидирующих позиций по сбору овощей способствует развитие сельскохозяйственного производства. Среди лидеров овощеводческих предприятий: ООО «Дмитровские овощи» и Агрофирма «Бунятино», расположенные в Дмитровском муниципальном округе, «Агрокультура Групп» городского округа Кашира, входящая в группу компаний РОСТ, Туровский тепличный комплекс, расположенный в городском округе Серпухов, «Луховицкие овощи», «Иванисово» из Электростали, теплицы Орехово-Зуевского предприятия «Аграрное», Одинцовские «Агроном» и «Матвеевское» и другие.

[76]https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/valovoi-sbor-zernovykh-i-zernobobovykh-kultur-sostavil-svyshe-592-tys-tonn-v-podmoskove

По производству молока в сельскохозяйственных организациях и крестьянско-фермерских хозяйствах Московская область в 2025 году является лидером в ЦФО.

В Подмосковье изготовлено свыше 16% от общего объема, а также 4% от общероссийского. На территории региона работают высокотехнологичные предприятия, которые обеспечивают молоком как внутренний рынок, так и делают поставки за границу. Экспорт молока с начала года увеличился на 23,6%.

Таких результатов удалось достичь, в том числе, за счет работы производителей: ООО «МилкЭкспресс» из Коломны, ООО «РостАгроКомплекс» из Пушкина, АО «Озерецкий молочный комбинат» и АО «Дмитровский молочный завод»[77].

Эти предприятия активно внедряют современные технологии: системы климат-контроля в теплицах, автоматизированные линии полива, цифровые решения для мониторинга полей. Благодаря этому они добиваются стабильных объемов и высокого качества продукции, которая успешно продается в крупных торговых сетях.

Московская область остается одним из наиболее привлекательных регионов для инвесторов. Крупный рынок сбыта, развитая логистика и системная государственная поддержка позволяют запускать в регионе масштабные проекты, формируя современный и устойчивый агропромышленный комплекс.

Как уточнили в Минсельхозе Московской области: «В 2025 году в Подмосковье реализован 31 инвестпроект в АПК – запущены новые производства, модернизированы предприятия, введены объекты переработки и хранения. Общий объем инвестиций в крупнейшие проекты превысил 26 млрд рублей и охватил ключевые направления. В числе крупнейших реализованных проектов 2025 года – ввод ООО «Русскарт» производственного комплекса по переработке картофеля в Дмитровском округе, инвестиции в проект составили 13 млрд рублей. Также – запуск в Сергиевом Посаде производства по глубокой переработке мяса птицы компании «Серволюкс Посад» мощностью 24 тыс. тонн полуфабрикатов в год. Инвестиции в реализацию достигли 2,9 млрд рублей[78].

В Министерстве также отметили, что в 2026 году ключевыми для региона станут проекты по строительству молочно-товарной фермы «МТФ Елгозино» в Клину на 800 дойных голов и с производством более 9 тыс. тонн сырого молока в год; завода по выпуску сыров и сухих молочных продуктов «Звезда Подмосковья» в Дмитровском муниципальном округе, а также крупного яичного комплекса «Белянка» в Кашире мощностью 525 миллионов куриных яиц в год. Эти проекты станут важным вкладом в продовольственную безопасность и дальнейшее экономическое развитие региона. При анализе хозяйственной деятельности агрокомплекса необходимо отметить, что в условиях экономического давления и разнонаправленных тенденций на рынке устойчивое развитие сельского хозяйства возможно только при участии органов власти.

Государственная поддержка сельского хозяйства Московской области в 2025 году составила 5,2 млрд рублей, из которых 1,3 млрд рублей были выделены из федерального бюджета.

Господдержка охватывает ключевые направления: племенное и мясное животноводство, молочное производство, овощеводство и картофелеводство. Правительство области поддерживает и малые формы хозяйствования, предоставляя субсидии на мелиоративные мероприятия, приобретение техники и оборудования. Драйвером развития стали льготные кредиты: в 2025 году аграрии привлекли 15,7 млрд рублей – почти в 2 раза больше, чем в 2024 году[79].

В Минсельхозе Подмосковья уточнили, что наибольшая часть средств была направлена на развитие приоритетных отраслей: 1,9 млрд рублей – на племенное животноводство, 1,1 млрд – на производство молока, 660 млн – на овощеводство и картофелеводство. Почти 350 млн рублей выделили на покупку сельхозтехники и оборудования, 213 млн – на поддержку малых форм хозяйствования.

[77] https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/obemy-proizvodstva-moloka-v-podmoskove-vyrosli-v-dva-raza-za-tri-mesyaca-2025-goda

[78] https://zakaz-mo.mosreg.ru/deyatelnost/razvitie-konkurencii/realizaciya-nacionalnogo-plana-razvitiya-konkurencii-v-moskovskoi-oblasti/v-2025-godu-v-podmoskove-realizovali-bolee-30-investproektov-v-apk-obieem-investicii-prevysil-26-milliardov-rublei

[79] https://mcx.gov.ru/press-service/regions/agrarii-podmoskovya-poluchili-bolee-5-mlrd-rubley-gospodderzhki-v-2025-godu/?ysclid=mr0lljkxme278397156

В 2024 году в Подмосковье запустили «Календарь мер поддержки» на портале «Мой АПК». Это интерактивный сервис, где собрана информация обо всех доступных субсидиях и грантах в агропромышленном комплексе. В удобном онлайн-формате аграрии, фермеры и производители могут ознакомиться с требованиями к получателям мер поддержки, перечнем документов, сроками отборов. В 2025 году портал посетили более 3,3 тыс. человек. В этом году Московская область продолжает оказывать меры поддержки для дальнейшего развития отрасли в регионе.

Для поддержки и развития сельского хозяйства в регионе действует Государственная программа Сельское хозяйство Подмосковья» на 2023-2030 годы, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 04.10.2022 № 1075/35 (ред. от 24.01.2023). Общий плановый объем финансирования на 2025 год составил 54 778,8 млн рублей, в том числе за счет средств бюджета Московской области – 3 911,0 млн рублей. В рамках поддержки аграриев: крестьянские (фермерские) хозяйства региона могут бесплатно пользоваться земельными участками сельскохозяйственного назначения – от 10 до 200 гектаров на срок до 6 лет. Программа «Подмосковные 10 Га» реализуется на территории 26 округов и призвана укрепить отечественный агропромышленный комплекс, давая фермерам реальный ресурс для развития производства.

Программа «Подмосковные 10 Га» позволяет фермерам уверенно планировать долгосрочные проекты. Бесплатная земля на 6 лет позволяет вкладывать средства в технику, инфраструктуру и развитие производства, не отвлекаясь на затраты за пользование участком. Участниками программы могут стать крестьянские (фермерские) хозяйства, ведущие деятельность на территории Подмосковья. Размер выделяемого участка зависит от выбранного направления сельхозпроизводства: под овощеводство, садоводство и пчеловодство предусмотрено от 10 до 50 га, под выращивание зерновых и зернобобовых культур – до 100 га. Для разведения мелкого рогатого скота (молочного и мясо-молочного направления) при условии обеспечения собственной кормовой базой доступны участки до 100 га, а для разведения мелкого и крупного рогатого скота – до 200 га.

***Структура спроса и предложения***

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение той отрасли, для которой земельные участи предназначены. Наряду с земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, в составе земель сельскохозяйственного назначения предлагаются к продаже земельные участки, предназначенные для садоводства и огородничества. В соответствии с Методическими указаниями для целей кадастровой оценки данные земельные участки отнесены в отдельный сегмент. В настоящее время в Московской области действует закон от 27.12.2017 № 252/2017-ОЗ (ред. от 27.12.2021) «О предельных размерах земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, на территории Московской области»[80], предусматривающий следующие предельные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от вида его использования:

***Таблица 54 Предельные размеры земельных участков сельскохозяйственного использования находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности***

| Вид использования земельного участка | Минимальный размер, га | Максимальный размер, га |
|---|---|---|
| Фермерское хозяйство | 2 | 1300 |

Минимальный и максимальный размер участков иного целевого назначения в настоящее время регулируется, как правило, правилами застройки землепользования муниципальных образований. Существуют общепринятые нормы для садоводства и дачного строительства: минимальный размер — от 4 соток. Максимальный размер может достигать 50–60 соток.

Учитывая характер рассматриваемого сегмента земельных участков, объектом дальнейшего анализа являются земельные участки, предназначенные исключительно для ведения сельского хозяйства в Московской области.

[80] https://docs.cntd.ru/document/556185756?marker=7D20K3

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, вследствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. За период 2023-2025 годы общее количество предложений земель для сельскохозяйственного производства в Московской области составило около 1402 лота. Наибольшее количество предложений было представлено в городском округе Клин. Площадь предлагаемых на продажу земельных участков в среднем составляет чуть менее 60 га.

Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. Ниже, на основании проведенного анализа цен земельных участков сельскохозяйственного назначения определены диапазоны цен за 1 кв. м земли в зависимости от местоположения.

***Ценообразование на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения***

Среди факторов ценообразования на первый план выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуются земли, расположенные в городах области или около них. Положение на рынке земельных участков в значительной мере определяется развитием агропромышленного комплекса, наличием целевых программ развития. В Московской области сформирован развитый агропромышленный комплекс.

Наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30–100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется 50 % земель и более. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 60%) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овес, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Животноводство главным образом направлено на производство молока и мяса.

Ведущие направления сельского хозяйства в регионе — растениеводство с преобладанием производства овощей и картофеля, животноводство молочно-мясного направления, развиты свиноводство, птицеводство.

Общий обзор рынка земель Московской области показывает, что цена земель сельхозназначения зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются:

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

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

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

За период 2023-2025 годы зарегистрировано 1 402 сделки по земельным участкам для сельскохозяйственного производства в Московской области. Наибольшее количество сделок было совершено в городском округе Клин и Можайском муниципальном округе.

Средняя площадь предлагаемых на продажу земельных участков составляет чуть менее 22 га. Удельные цены сделок находятся в достаточно широком интервале от 3,96 руб./кв. м до 54,76 руб./кв. м.

***Таблица 55 Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного использования***

| Муниципальное образование | Средняя цена, | Минимальная | Максимальная | Количество |
|---|---|---|---|---|
| Богородский городской округ | 27,03 | 5,33 | 49,62 | 5 |
| Волоколамский муниципальный округ | 29,18 | 4,60 | 47,92 | 44 |
| Городской округ Воскресенск | 35,98 | 31,90 | 44,92 | 14 |
| Дмитровский муниципальный округ | 33,01 | 5,42 | 49,47 | 154 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 23,12 | 7,10 | 40,57 | 29 |
| Муниципальный округ Зарайск | 15,42 | 5,82 | 25,89 | 5 |
| Муниципальный округ Истра | 43,34 | 43,39 | 43,67 | 4 |
| Городской округ Кашира | 27,48 | 13,65 | 43,55 | 5 |
| Городской округ Клин | 30,37 | 4,04 | 49,63 | 629 |
| Городской округ Коломна | 25,97 | 7,27 | 49,95 | 64 |
| Муниципальный округ Луховицы | 28,02 | 17,79 | 39,29 | 6 |
| Можайский муниципальный округ | 27,68 | 4,20 | 49,02 | 132 |
| Городской округ Мытищи | 42,25 | 33,88 | 49,73 | 3 |
| Городской округ Наро-Фоминский | 34,96 | 11,31 | 49,41 | 20 |
| Городской округ Одинцовский | 15,15 | 5,94 | 24,46 | 2 |
| Городской округ Орехово-Зуевский | 29,09 | 9,80 | 47,33 | 14 |
| Городской округ Павлово-Посадский | 44,76 | 43,35 | 47,59 | 3 |
| Городской округ Подольск | 49,33 | 49,33 | 49,33 | 1 |
| Городской округ Пушкинский | 18,13 | 10,72 | 21,83 | 3 |
| Раменский муниципальный округ | 33,79 | 10,38 | 46,86 | 14 |
| Рузский муниципальный округ | 31,07 | 15,83 | 42,91 | 7 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 24,89 | 4,37 | 46,46 | 50 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 22,32 | 5,32 | 48,93 | 32 |
| Городской округ Серпухов | 31,58 | 7,79 | 49,89 | 25 |
| Городской округ Солнечногорск | 23,85 | 4,60 | 42,88 | 12 |
| Городской округ Ступино | 21,01 | 5,96 | 48,48 | 24 |
| Талдомский городской округ | 26,73 | 4,36 | 49,15 | 28 |
| Городской округ Химки | 35,38 | 22,22 | 48,51 | 2 |
| Городской округ Черноголовка | 39,74 | 39,74 | 39,74 | 1 |
| Муниципальный округ Чехов | 53,71 | 53,71 | 53,71 | 1 |
| Муниципальный округ Шатура | 17,38 | 5,92 | 45,35 | 19 |
| Муниципальный округ Шаховская | 12,61 | 4,79 | 34,04 | 44 |
| Городской округ Щелково | 21,19 | 4,80 | 48,59 | 4 |
| Городской округ Электросталь | 31,46 | 26,23 | 36,69 | 2 |
| **Всего по Московской области** | **31,24** | **4,04** | **54,64** | **1 402** |

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной цене предлагались земельные участки в муниципальном округе Чехов и городском округе Коломна – 53,71 и 49,95 руб./кв. м, соответственно, а по минимальной цене предлагались в городском округе Клин – 4,04 руб./кв. м соответственно. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и др.

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

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

В соответствии с Методическими указаниями определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню, осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности

сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. При этом прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. Определение затрат на единицу площади для целей Методических указаний на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости.

В следующих таблицах приведены опубликованные системой ЕМИСС Федеральной службы государственной статистики средние цены производителей сельскохозяйственной продукции[81].

***Таблица 56 Динамика средних цен производителей картофеля (Московская область)***

| **Месяц** | **Год** | | |
|---|---|---|---|
| | **2023** | **2024** | **2025** |
| Январь | 17 966,22 | 15 357,47 | 29 211,67 |
| Февраль | 16 453,84 | 11 982,59 | 31 725,70 |
| Март | 15 800,72 | 12 163,39 | 34 639,26 |
| Апрель | 12 946,55 | 12 044,02 | 26 376,89 |
| Май | 11 517,13 | 12 865,69 | 29 979,64 |
| Июнь | 6 306,59 | 20 719,44 | 28 827,46 |
| Июль | 9 303,59 | 23 159,77 | 33 809,18 |
| Август | 21 549,72 | 16 819,73 | - |
| Сентябрь | 13 126,12 | 21 778,44 | 14 939,34 |
| Октябрь | 9 958,09 | 19 154,47 | 15 747,49 |
| Ноябрь | - | 29 002,95 | 18 865,59 |
| Декабрь | 11 205,35 | 28 180,19 | 19 358,93 |
| **Среднее** | **13 284,90** | **18 602,35** | **25 771,01** |
| Коэффициент индексации цен на дату определения кадастровой стоимости | 1,265 | 1,161 | 1,000 |
| Цена с учетом индексации | 16805,41 | 21 597,33 | 25 771,01 |
| **Средняя цена с учетом индексации** | **21 391,25** | | |

***Таблица 57 Динамика средних цен производителей пшеницы (Московская область)***

| **Месяц** | **Год** | | |
|---|---|---|---|
| | **2023** | **2024** | **2025** |
| Январь | 9 075,57 | 10 249,81 | 15 117,10 |
| Февраль | 11 706,33 | 10 533,42 | 15 911,60 |
| Март | - | 9 255,9 | 17 031,61 |
| Апрель | - | 9 312,64 | 17 019,54 |
| Май | - | 10 848,9 | 16 200,01 |
| Июнь | - | 10 742,71 | - |
| Июль | - | 11 920,68 | 13 390,99 |
| Август | - | 12 346,12 | - |
| Сентябрь | 9 648,87 | 11 845,17 | 11 734,53 |
| Октябрь | 12 561,14 | 12 367,5 | 11 740,41 |
| Ноябрь | 11 379,34 | 12 576,6 | 12 459,11 |
| Декабрь | - | 13 706,8 | 11 265,93 |
| **Среднее** | **10 874,25** | **11 308,85** | **14 187,08** |
| Коэффициент индексации цен на дату определения кадастровой стоимости | 1,049 | 1,100 | 1,00 |
| Цена с учетом индексации | 11407,09 | 12439,74 | 14187,08 |
| **Средняя цена с учетом индексации** | **12 677,97** | | |

[81] https://www.fedstat.ru/indicator/57693

***Таблица 58 Динамика средних цен производителей овса (Московская область)[82]***

| Месяц | Год | | |
|---|---|---|---|
| | **2023** | **2024** | **2025** |
| Январь | 9 591,32 | 8 675,07 | 11 055,61 |
| Февраль | 10 016,97 | 9 096,96 | 12 714,21 |
| Март | 10 673,08 | 9 551,08 | 12 041,92 |
| Апрель | 8 402,36 | 9 965,59 | 13 864,77 |
| Май | 10 013,52 | 8 033,26 | 14 540,83 |
| Июнь | 10 920,68 | 8 003,36 | 14 255,93 |
| Июль | 8 917,70 | 8 025,23 | 10 942,71 |
| Август | 8 678,84 | 7 852,31 | 13 560,81 |
| Сентябрь | 8 361,39 | 9 253,84 | 10 715,73 |
| Октябрь | 8 239,30 | 9 389,94 | 11 990,23 |
| Ноябрь | 8 488,13 | 10 882,52 | 11 287,00 |
| Декабрь | 9 580,28 | 11 556,75 | 11 325,02 |
| **Среднее** | **9 323,63** | **9 190,49** | **12 455,25** |
| Коэффициент индексации цен на дату определения кадастровой стоимости | 1,131 | 1,083 | 1,150 |
| Цена с учетом индексации | 10 545,03 | 9 953,30 | 14 323,38 |
| **Средняя цена с учетом индексации** | **11 607,24** | | |

Основные затраты сельхозпроизводителей складываются из затрат на удобрения, средства защиты растений, электроэнергию, топливо и заработную плату. В следующей таблице приведены средние цены на отдельные виды промышленных товаров, приобретенных сельскохозяйственными организациями в 2023–2025 годы.

***Таблица 59 Средние цены на отдельные виды промышленных товаров и услуг, приобретенных сельскохозяйственными организациями в 2023–2025 гг[83]***

| Вид затрат | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Топливо: | | | |
| - уголь, т[84] | 3 734,00 | 3 436,00 | |
| - газ горючий природный (газ естественный), тыс. м$^3$ | 3 313,00 | 3 357,00 | |
| Корма для птиц, свиней и крупного рогатого скота, т | | | |
| - комбикорма для птиц, т | 28 513,67 | 31 845,48 | 36 795,73 |
| - комбикорма для свиней, т | 29 215,08 | 25 257,19 | 28 527,11 |
| - комбикорма для крупного рогатого скота, т | 20 716,54 | 21 036,79 | 25 954,36 |
| Горючее и смазочные материалы: | | | |
| -бензины автомобильные, т | 23 140,00 | 31 838,00 | |
| -топливо дизельное, т | 43 119,00 | 44 117,00 | |
| Тракторы сельскохозяйственные прочие, шт | 10062134,41 | 14957235,14 | 9 096 816,15 |
| Машины почвообрабатывающие, шт | | | |
| - плуги общего назначения, шт | 2 890 720 | 3 048 808,69 | 3 451 494,18 |
| - бороны дисковые, шт | 1 809 532.2 | 5 422 363.25 | 3 133 958.33 |
| - культиваторы, шт | 4 343 018,17 | 4 675 197,92 | 4 706 256,67 |
| Жатки рядковые, комбайны и прочие машины для уборки и первичной обработки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур: | | | |
| - жатки рядковые, шт | 3 530 190,82 | | |
| - комбайны зерноуборочные, шт | 22428774,88 | | |
| Копатели, комбайны и прочие машины для уборки картофеля, шт | 35382245,75 | | 12 581 920,4 |
| Электроэнергия, МВт.ч | 1 323,00 | 1701,00 | |

Нормативная урожайность, стоимость удобрений и цены на конечную продукцию относятся к факторам, характеризующим непосредственное окружение и сегмент рынка рассматриваемых объектов недвижимости.

[82] https://www.fedstat.ru/indicator/57693. Коэффициенты рассчитаны по показателю «Культуры зерновые» для Московской области.
[83] https://www.fedstat.ru/indicator/58667
[84] Для электроэнергии и горюче-смазочных материалов представлены средние цены производителей промышленных товаров (услуг) по Российской Федерации

Учитывая особенности применяемого при определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения метода капитализации земельной ренты, в составе ценообразующих факторов следует учитывать те факторы, которые определяют размер доходов и затрат сельхозпроизводителей. В зависимости от вида угодий земельные участки для сельскохозяйственного использования подразделяются на пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, земли, занятые зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства, земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники и прочими вспомогательными объектами, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений.

Доходы производителей, в свою очередь, определяются ценами на реализуемую продукцию, сведения о которых были приведены выше, а также качественными характеристиками почвенного слоя земельного участка. Характеристики почвы обуславливают потенциальную урожайность, а также затраты на ее удобрение. Важнейшей характеристикой сельскохозяйственных угодий является нормативная урожайность. Расчет нормативной урожайности осуществляется на основе почвенной и агроэкологической информации для территории каждого агроклиматического района.

К основным определяющим плодородие характеристикам почвенного покрова земельных участков относятся:

- гранулометрический состав почв (механический состав) — относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности различают: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина;
- каменистость почв — содержание твердых частиц размером более 3 мм;
- засоление почв — накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты);
- солонцеватость почв — содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы;
- солонцы по мощности надсолонцового горизонта — по данному показателю почвы различают на корковые (менее 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см) и глубокие (более 18 см);
- карбонатность почв — наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных пород (содержание $CaCO_3$ в которых составляет более 30%);
- уплотнение почв — наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.);
- переувлажнение — наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека.

Сильно изрезанный рельефом земельный участок затруднителен для обработки, что неизбежно отражается на величине его стоимости. С точки зрения наличия неудобиц (степени изрезанности рельефом) различают сильноизрезанные, умеренно изрезанные, и слабоизрезанные участки.

Наличие почв различного вида на одном земельном участке приводит к разной урожайности его частей, что также должно учитываться при оценке кадастровой стоимости таких участков.

Затраты на доставку сельскохозяйственной продукции могут составлять существенную часть расходов производителей, особенно для удаленных от рынков сбыта земельных участков.

Перечисленные факторы характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости.

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

- Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования;
- Площадь земельного участка;
- Вид использования;

- Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС);
- Наличие обременений (ограничений) земельного участка;
- Характеристики застройки земельного участка.

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

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

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

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

Фактор «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» - величина, характеризующая форму земельного участка. Коэффициент протяженности земельного участка рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$$

где:

k — коэффициент протяженности;

P — периметр земельного участка;

S — площадь участка.

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

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

В соответствии с п.11 Методических указаний, определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации).

В процессе сбора информации Исполнителем работ по Государственной кадастровой оценке было собрано достаточное количество данных о выручке, продажам и прибыли сельхозпредприятий Московской области. Наличие реальных данных позволило оценщику провести расчет кадастровой

стоимости земельных участков доходным подходом на основании выручки и рентабельности сельскохозяйственных компаний. Для увеличения достоверности результата при расчете кадастровой стоимости земельных участков оценщик отказался от учета величин затрат, полученных статистически, в пользу данных, предоставленных действующими сельскохозяйственными компаниями.

#### 3.1.2.2.9. Сельскохозяйственное использование (рыбоводство)

В данном разделе рассматривается рынок земельных участков, отнесенных в соответствии с Методическими указаниями к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» и предназначенные для размещения объектов сельскохозяйственного использования в целях рыбоводства.

***Общие сведения об отрасли рыбоводства***

Рыбоводство, или писцикультура — деятельность, связанная с разведением (выращиванием) рыбы. В число задач рыбоводства входит получение товарной продукции из морских и пресноводных гидробионтов, увеличение и улучшение качества рыбных и нерыбных запасов в естественных и искусственных водоемах, воспроизводство (включая сохранение и компенсационное рыбоводство) водных биологических ресурсов. Рыбоводство включает такие рыбохозяйственные виды деятельности как: разведение на всех стадиях жизненного цикла посадочного материала под собственные нужды и на продажу, выращивание и содержание водных объектов, а также маточных и ремонтных стад, акклиматизацию, селекцию, санитарное рыбоводство, вылов товарной продукции, рыбохозяйственную мелиорацию, рекреационное рыбоводство, другие виды деятельности. Продуктом аквакультуры называется продукция, полученная на рыбоводных предприятиях, применяющих для разведения водных объектов усовершенствованные методики и биотехнику интенсивного характера. Для разведения рыбы используют естественные или искусственные водоемы, в том числе бассейны, танки, садки и аквариумы.

Рыбное хозяйство в Российской Федерации является комплексным сектором экономики, включающим широкий спектр видов деятельности – от прогнозирования сырьевой базы отрасли до организации торговли рыбной продукцией в стране и за рубежом.

В экономике страны рыбное хозяйство играет важную роль в качестве поставщика пищевой, кормовой и технической продукции (рыбной муки и жира, кормовой рыбы для пушного звероводства, агар-агара, различных биологически активных веществ и др.).

Организации рыбного хозяйства являются градообразующими во многих приморских регионах страны и обеспечивают занятость населения. Особое значение это имеет для районов Дальнего Востока и Крайнего Севера, где рыбный промысел является основным источником обеспечения жизнедеятельности населения, в том числе коренных малочисленных народов.

В соответствии с Законом Российской Федерации «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 02.07.2013 № 148-ФЗ (в ред. от 29.12.2025)[85] используются следующие основные понятия:

- аквакультура (рыбоводство) - деятельность, связанная с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов аквакультуры;
- объекты аквакультуры - водные организмы, разведение и (или) содержание, выращивание которых осуществляются в искусственно созданной среде обитания;
- искусственно созданная среда обитания - водные объекты, участки континентального шельфа Российской Федерации, участки исключительной экономической зоны Российской Федерации, сооружения, где разведение и (или) содержание, выращивание объектов аквакультуры осуществляются с использованием специальных устройств и (или) технологий;
- морская аквакультура (марикультура) - аквакультура (рыбоводство), осуществляемая в отношении морских объектов аквакультуры;

[85] https://docs.cntd.ru/document/499030026

- рыбоводный участок - водный объект и (или) его часть, участок континентального шельфа Российской Федерации, участок исключительной экономической зоны Российской Федерации, используемые для осуществления аквакультуры (рыбоводства);
- рыбоводная инфраструктура - имущественные комплексы, в том числе установки, объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, земельные участки, оборудование, искусственные острова, которые необходимы для осуществления аквакультуры (рыбоводства);
- продукция аквакультуры - пищевая рыбная продукция, непищевая рыбная продукция и иная продукция из объектов аквакультуры;
- ремонтно-маточные стада - разновозрастные группы объектов аквакультуры, используемые для селекционных целей, целей воспроизводства объектов аквакультуры с высокой племенной ценностью и высокой продуктивностью, сохранения водных биологических ресурсов;
- рыбоводное хозяйство - юридическое лицо, крестьянское (фермерское) хозяйство, а также приравненный к ним и осуществляющий аквакультуру (рыбоводство) индивидуальный предприниматель.

В соответствии со ст. 12 Закона от 02.07.2013 № 148-ФЗ товарная аквакультура (товарное рыбоводство), в том числе марикультура, является видом предпринимательской деятельности, относящейся к сельскохозяйственному производству.

Видами товарной аквакультуры (товарного рыбоводства) являются:

- пастбищная аквакультура;
- индустриальная аквакультура;
- прудовая аквакультура.

Товарная аквакультура (товарное рыбоводство), в том числе марикультура, может осуществляться как с использованием водных объектов, так и без их использования.

Пастбищная аквакультура осуществляется на рыбоводных участках в отношении объектов аквакультуры, которые в ходе соответствующих работ выпускаются в водные объекты, где они обитают в состоянии естественной свободы.

Индустриальная аквакультура осуществляется без использования рыбоводных участков в бассейнах, на установках с замкнутой системой водоснабжения, а также на рыбоводных участках с использованием садков и (или) других технических средств, предназначенных для выращивания объектов аквакультуры в искусственно созданной среде обитания.

Прудовая аквакультура предусматривает разведение и (или) содержание, выращивание объектов аквакультуры в прудах, обводненных карьерах, а также на водных объектах, используемых в процессе функционирования мелиоративных систем, включая ирригационные системы.

Рыбоводные хозяйства, осуществляющие прудовую аквакультуру (рыбоводство) в прудах, образованных водоподпорными сооружениями на водотоках и с акваторией площадью не более 200 гектаров, представляют в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, отчетность об объеме выпуска в водные объекты и объеме изъятия из водных объектов аквакультуры.

***Рыболовство и рыбоводство в России***

Вид экономической деятельности «рыболовство и рыбоводство» имеет важное значение для обеспечения продовольственной безопасности страны, так как занимается вопросами добычи и переработки рыбы, морского зверя, водорослей, китов, морских беспозвоночных в пищевую, техническую, медицинскую и кормовую продукцию.

Сырьевая база рыбного хозяйства имеет ряд особенностей, связанных с сезонностью промысла, подвижностью водных биологических ресурсов, трудностью прогнозирования запасов водных биологических ресурсов и определения рациональной доли их изъятия без ущерба для воспроизводства. Изучение, добыча, сохранение и воспроизводство водных биологических ресурсов обеспечиваются специализированными научными, рыбопромысловыми, рыбоохранными

организациями с использованием специализированных судов, а также объектами по воспроизводству рыбных запасов.

В следующей таблице представлена динамика состава сырьевой базы биоресурсов. Статистическая информация в дальнейшем приводится на основе материалов статистического ежегодника «Российский статистический ежегодник 2025», опубликованного Государственным комитетом по статистике (Росстат). Данные за 2025 год в указанном справочнике по состоянию на дату подготовки отчета о государственной кадастровой оценки не представлены.

***Таблица 60 Динамика добычи (производства) основных видов продукции рыболовства по России за 2022-2024 года, тыс. тонн[86]***

| Биоресурсы | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Рыба морская живая, | 212 | 218 | 232 |
| Рыба морская свежая или охлажденная | 801 | 856 | 841 |
| Ракообразные немороженые. | 54,1 | 63,4 | 62,7 |
| Растения водные, животные морские и их продукты прочие | 6,0 | 7,6 | 6,5 |
| **Итого** | **1 073,1** | **1 145,0** | **1 142,2** |

По составу сырьевой базы России можно сделать вывод, что динамика добычи основных видов рыболовства неравномерна.

Основным видом биоресурсов является рыба морская живая, свежая или охлажденная около 96% – продукция с низкой степенью переработки и, в результате, с небольшой добавленной стоимостью.

В период с 2022 по 2023 годы объемы наблюдалась положительная динамика добычи (производства) рыбы морской живой, свежей или охлажденной. Увеличение объемов добычи (производства) составило 6,7% по отношению к показателю 2022 года. 2024 год по добыче практически повторил результаты 2023 года.

Важным показателем финансового благополучия отрасли является рост оборота организаций по виду экономической деятельности «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство». В 2024 году оборот организаций составил 6 253,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 25,2% больше, чем в 2022 году.

В 2024 году сальдированный финансовый результат организаций рыбной отрасли (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 38,49 млрд рублей, что существенно меньше показателя 2023 года.

***Таблица 61 Основные показатели работы организаций по виду экономической деятельности «Рыболовство, рыбоводство»[87]***

| Показатель | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Число организаций (на конец года), тыс. | 6,3 | 6,4 | 6,4 |
| Среднегодовая численность работников организаций, тыс. человек | 64,4 | 63,0 | 61,4 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн рублей | 115 634 | 82 164 | 38 493 |
| Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), % | 32,4 | 34,5 | 26,0 |

По данным Росстата[88] по итогам 2025 года объем производства товарной рыбы составляет 342,5 тыс. тонн, посадочного материала – 38,1 тыс. тонн. Таким образом, объем производства продукции составляет 380,6 тыс. тонн, прирост к 2023 году – 25,1%.

Среди федеральных округов лидером по производству товарной рыбы и сопутствующей продукции стал Дальневосточный федеральный округ – 92,4 тыс. тонн.

[86] Статистический ежегодник «Российский статистический ежегодник 2025 https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/12994
[87] Статистический ежегодник «Россия в цифрах – 2017», с. 263 - http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/rusfig/rus17.pdf
[88] https://www.fedstat.ru/indicator/42327

Следующими по величине производства товарной продукции являются Северо-Западный - 89,9 тыс. тонн и Южный федеральный округ – 83,9 тыс. тонн.

***Рыбоводство в Московской области***

На территории Московской области рыбоводством и рыбным хозяйством занимаются 34 компании, в том числе племенной завод (ФГУП «ВНИИПРХ»[89]), Научный центр по генетике и селекции рыб (ООО «НЦ Селекцентр»[90]) и более 200 туристических баз и рыболовных клубов со спортивной и любительской рыбалкой. Наиболее крупными рыбоводными организациями Московской области являются АО «Бисеровский рыбокомбинат» (Богородский городской округ), АО «Егорьевский рыбокомбинат» (муниципальный округ Егорьевск), ЗАО «Рыбхоз «Клинский» (городской округ Клин).

Сохранение объемов внутреннего производства обусловлено главным образом ответными санкциями (запрет на поставку рыбной продукции из Евросоюза, Норвегии и Канады – традиционных рынков).

Промысловый лов рыбы на территории области отсутствует с 1969 года. Часть водоемов по договорам передана Мосрыбводом под арендную организацию и ведение рыбных хозяйств любительского и спортивного рыболовства. Общий фонд рыбохозяйственных водоемов Московской области составляют около 2500 водоемов. В их число входят 12 водохранилищ общей площадью 19,4 тыс. га, 288 озер площадью 11,7 тыс. га, 127 обводненных карьеров площадью 22,3 тыс. га, более 1000 прудов площадью более 12 тыс. га и 912 рек общей протяженностью более 11 тыс. км (по данным ФГУ «Мосрыбвод»).

В водоемах области обитают 48 видов рыб, относящихся к 7 отрядам и 17 семействам. Наиболее многочисленными и широко распространенными являются окунь, плотва, карась, уклейка, лещ, густера, ерш, щука, судак. Эти виды являются главными объектами любительского рыболовства. Такие виды, как стерлядь, европейский хариус, синец, белоглазка, обыкновенный подуст, чехонь, обыкновенный сом, и некоторые другие являются редкими и внесены в Красную книгу Московской области. Их вылов запрещен.

В водоемах Московской области повсеместно распространено рыбоводство. Крупнейшие хозяйства расположены в муниципальном округе Егорьевск на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Богородском городском округе, Нарских прудах в Одинцовском городском округе. В Дмитровском муниципальном округе в поселке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт, разводящий как рыбу, так и живую икру, и личинки.

Самый крупный оператор московского рынка — рыбное хозяйство «Бисерово» (АО «Бисеровский рыбокомбинат»). Ежегодно хозяйство продает 800–1000 тонн живого карпа. Часть этого объема выращивается в самом «Бисерово» и в подмосковных водоемах, остальной объем — в арендованных рыбхозом прудах в Ростовской области и в других регионах России. Рыбокомбинат также успешно занимается выращиванием товарной форели из икры на стадии глазка. В рамках национального проекта «Развитие АПК» в части аквакультуры построен и введен в эксплуатацию цех круглогодичного выращивания молоди форели, позволивший организовать непрерывный процесс выращивания. Объем производства форели составляет около 50 тонн в год. Помимо рыбхоза «Бисерово», карпа в столицу завозят еще не менее 20 крупных и 100 мелких оптовиков-посредников из Подмосковья и других регионов. Следует отметить, что требовательность форели к климатическим параметрам содержания делает фактически невозможным ее промышленное разведение способами пастбищного рыбоводства в условиях Московской области. Поэтому хозяйства, ориентирующиеся на производство форели, применяют методы интенсивного рыбоводства (аквакультуры) в закрытых рыбопитомниках.

Московская область находится в зоне рискованного земледелия — климатические условия региона отличаются достаточно низкими температурами для рыбоводства. Известно, что чем ниже температура воды, тем ниже усвояемость кормов рыбой и, соответственно, рентабельность ее выращивания.

[89] https://vniiprh.vniro.ru
[90] http://selekcentr.ru/

На килограмм прироста форели необходимо потратить килограмм кормов импортного производства стоимостью от 1,2 евро. При выращивании карпа на килограмм прироста уходит примерно 3–3,5 кг отечественного комбикорма по цене 15–20 рублей за кг. Рыбоводство более сложный процесс по сравнению с другими видами сельскохозяйственного производства, такими как, например, выращиванием птицы и скота. Ведь речь идет о замкнутой экосистеме, условия в которой надо постоянно регулировать. Например, чтобы снизить кислотность от торфяников и разложения органики в жару, хозяйства вносят тонны негашеной извести. Помимо этого, в воду добавляются органические удобрения для стимуляции роста естественных кормов — фито- и зоопланктона. Также в условиях Московской области с учетом близости крупных городских агломераций требуются существенные затраты на охрану рыбных угодий от краж. Хозяйства, расположенные дальше от Москвы, сталкиваются с более высокими транспортными расходами, поскольку доставка готовой продукции (живой рыбы) осуществляется, как правило, до крупных логистических и складских центров, располагающихся в районе МКАД. Повысить рентабельность можно за счет комбинирования разведения рыбы и ее переработки (копчение, консервация и др.). Например, упомянутый выше рыбхоз «Бисерово» занимается широким спектром хозяйственной деятельности, помимо оптовых поставок живой рыбы: переработка рыбы, продажа рыбопосадочного материала, продажа растительного грунта, организация платной рыбалки.

В настоящее время в Московской области действуют 10 крупных хозяйств товарной аквакультуры (товарного рыболовства).

***Таблица 62 Хозяйства товарной аквакультуры (товарного рыбоводства) в Московской области[91]***

| № п/п | Наименование | ФИО руководителя | Адрес | Дата образования | Вид деятельности | Виды рыб | Мощность рыбоводного хозяйства (тонн) | Виды товарной продукции |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ЗАО Егорьевский рыбокомбинат «Цна» | Шильников Евгений Владимирович | 140331 Московская область, п/о Иншино, Егорьевский р-н, 8(496)40-325-12 | 1962 г. | Прудовая аквакультура | Карп растительноядные | 1 255 | рыба товарная живая |
| 2 | ОАО «Бисеровский рыбокомбинат» | Семенов Андрей Константинович | 142451 Московская область, Ногинский р-н, п. Рыбхоз, Бисеровское шоссе д. 3а, 8(495)702-90-31 | 1961 г. | Прудовая аквакультура | Карп, форель | 800 | рыба товарная живая, рыбная продукция |
| 3 | ЗАО Рыбхоз «Клинский» | Просинюк Василий Иванович | 141615 Московская область, Клинский р-н, с. Воздвиженское д.4 8(496)24-563-44 | 1966 г. | Прудовая аквакультура | карп | 800 | рыба товарная живая |
| 4 | ООО «Научный центр по генетике и селекции рыб» | Кочетов Александр Александрович | 141821 Московская обл, Дмитровский р-н, п. Рыбное д.11а 8(495)994-97-34 | 1991 г. | Прудовая аквакультура | Карп, осетровые, форель | 600 | рыба товарная живая, рыбопосадочный материал |
| 5 | СХ ЗАО Коломенский рыбхоз «Осенка» | Уклейкина Лина Григорьевна | 140474 Московская область, Коломенский р-н, п/о Индустрия п. Осенка, ул. Набережная д.8 8(496)6-173-182 | 1950 г. | Прудовая аквакультура | карп | 180 | рыба товарная живая |
| 6 | ОАО «Нарские острова» | Золотаренко Анатолий Николаевич | 143075 Московская область, Одинцовский р-н, д. Чупряково д.14А 8(498)69-552-68 | 1932 г. | Прудовая аквакультура | карп | 800 | рыба товарная живая |
| 7 | ООО Рыбхоз «Сенеж» | Копаев Владимир Ильич | 141500 Московская область, Солнечногорский р-н, Рыбхоз «Сенеж» д.2, кв1 8(495)994-15-57 | 1973 г. | Прудовая аквакультура | карп | 140 | рыба товарная живая |
| 8 | ООО Рыбхоз «Малая Истра» | Холькин Сергей Викторович | 143523 Московская область, Истринский р- н, д. Раково 8(495)994- 51-83 | 1971 г. | Прудовая аквакультура | карп | 200 | рыба товарная живая |
| 9 | ЗАО Рыбхоз «Гжелка» | Иванов Александр Николаевич | 140117 Московская область, Раменский р-н, 8(964)46-336-07 | 1957 г. | Прудовая аквакультура | карп | 100 | рыба товарная живая |
| 10 | ФГУП «ВНИИПРХ» | Кулик Николай Васильевич | 141821 Московская область, Дмитровский р-н, п. Рыбное 8(495)993-81-98 | 1962 г. | Прудовая аквакультура | Карп,осетр | 100 | рыбопосадочный материал |

[91] http://aquacultura.org/aquacultura/centralniy-fo/tovarnaya-akvakultura/moskovskaya-oblast.php

***Налогообложение в сфере рыбоводства***

В соответствии со ст. 333.1 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ) организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, получающие в установленном порядке разрешение на добычу объектов животного мира на территории Российской Федерации, являются плательщиками сбора за пользование объектами животного мира. Объектами налогообложения признаются, в том числе, объекты водных биологических ресурсов в соответствии с установленным в п. 4 и п. 5 ст. 333.3 НК РФ перечнем, изъятие которых из среды их обитания осуществляется на основании разрешения на добычу (вылов) водных биологических ресурсов, выдаваемого в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С 2025 года ставки сбора за каждый объект водных биологических ресурсов, установленные п. 4 ст. 333.3 НК РФ, подлежат индексации на коэффициент-дефлятор, установленный на соответствующий календарный год. Для 2025 года размер коэффициента-дефлятора составляет 1,080[92].

В соответствии с п. 4 ст. 333.3 НК РФ для внутренних водных объектов (рек, водохранилищ, озер) установлены следующие ставки сбора за каждый объект водных биологических ресурсов:

***Таблица 63 Ставка сбора за объекты водных биологических ресурсов, внутренние водные объекты (реки, водохранилища, озера)***

| Наименование объекта водных биологических ресурсов | Ставка сбора (в рублях за одну тонну) |
|---|---|
| Осетровые | 5 500 |
| Атлантический лосось (балтийский лосось, семга), чавыча, кета осенняя амурская, кижуч, нельма, таймень, нерка, угорь | 5 000 |
| Кумжа | 3 000 |
| Горбуша | 7 900 |
| Кета | 12 600 |
| Кижуч | 15 100 |
| Чавыча | 15 100 |
| Нерка | 30 000 |
| Сима | 6 000 |
| Байкальский белый хариус, чир, муксун | 2 100 |
| Кунджа, мальма, голец, палия, форель всех видов, ленок, сиг, омуль, пыжьян, пелядь, усач, черноспинка, рыбец (сырть), жерех, хариус, шемая, кутум, сом, минога | 1 200 |
| Белый амур, жерех, толстолобик | 150 |
| Крупный частик (за исключением судака) | 150 |
| Судак | 1 000 |
| Рипус, тарань, вобла, ряпушка | 180 |
| Артемия | 2 000 |
| Гаммарус | 1 000 |
| Раки | 1 000 |
| Прочие объекты водных биологических ресурсов | 20 |

Рыбохозяйственные организации и индивидуальные предприниматели признаются сельскохозяйственными товаропроизводителями при соблюдении ими следующих условий (пп. 2.1.2 ст. 346.2 НК РФ):

- если средняя численность работников, определяемая в порядке, устанавливаемом федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области статистики, не превышает за налоговый период 300 человек;

- если в общем доходе от реализации товаров (работ, услуг) доля дохода от реализации их уловов водных биологических ресурсов и (или) произведенной собственными силами из них

[92] https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71761/45485bc93273082c8168fbfd91fdec3087416bfa/#dst100075

рыбной и иной продукции из водных биологических ресурсов составляет за налоговый период не менее 70 %;

- если они осуществляют рыболовство на судах рыбопромыслового флота, принадлежащих им на праве собственности, или используют их на основании договоров фрахтования (бербоут-чартера и тайм-чартера).

В случае, если рыбохозяйственная организация признана сельскохозяйственным товаропроизводителем, она вправе добровольно перейти на уплату единого сельскохозяйственного налога (п. 2 ст. 346.1 НК РФ). Организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, освобождаются от обязанности по уплате налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций (в части имущества, используемого при производстве сельскохозяйственной продукции, первичной и последующей (промышленной) переработке и реализации этой продукции, а также при оказании услуг сельскохозяйственными товаропроизводителями). Также организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость. Объектом налогообложения по единому сельскохозяйственному налогу признаются доходы, уменьшенные на величину расходов. Порядок определения и признания доходов и расходов определен ст. 346.5 НК РФ. Налоговая ставка установлена в размере 6% (ст. 346.8 НК РФ).

Однако, в соответствии с Законом Московской области от 27 августа 2018 года № 145/2018-ОЗ «Об установлении ставки единого сельскохозяйственного налога на территории Московской области» ставка единого сельскохозяйственного налога на территории Московской области установлена в размере 0% на период 2019-2026гг[93].

***Трудозатраты в сфере рыбоводства***

Сдерживающим фактором роста развития рыбопроизводства является низкий уровень механизации рыбоводства. В настоящее время рыбоводные организации не обеспечены в полном объеме автокормушками, камышекосилками, живорыбными машинами и другими механизмами. Состояние механизации и автоматизации производственных процессов в отрасли находится на низком уровне. Наибольшие удельные трудозатраты имеют место при облове прудов, кормлении рыбы, внесении минеральных удобрений, извести, подготовке прудов к зарыблению, практически не механизировано удаление жесткой растительности из прудов. Несмотря на создание и внедрение новой техники, доля ручного труда в производственных процессах составляет около 70%. Недостаточное количество необходимого оборудования не позволяет своевременно выполнять технологические процессы. Важнейшим условием перевода рыбоводства на индустриальную основу и превращения в высокоэффективную отрасль является механизация технологических процессов производства прудовой рыбы. Таким образом, основные текущие затраты рыбоводного хозяйства связаны с оплатой труда сотрудников, занятых в основной деятельности. Стоимость рабочей силы можно отнести к ценообразующим факторам, характеризующим внешнюю среду оцениваемых объектов недвижимости.

При определении трудозатрат, связанных с рыбоводным производством, можно ориентироваться на положения Единых норм времени и выработки на работы в прудовых рыбоводных хозяйствах (утверждены Постановлением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам Секретариата ВЦСПС №86/5-38 от 18 февраля 1988 года)[94]. В следующей таблице представлены нормы трудозатрат на обслуживание водоемов в прудовых рыбоводных хозяйствах.

[93] https://docs.cntd.ru/document/550971614

[94] https://e-ecolog.ru/docs/TPSkGAF-OsGPoDc62r6xL?ysclid=mor8g6pve8100292991&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F

***Таблица 64 Удельные трудозатраты на обслуживание водоемов***

| Вид работ | Описание работы | Количество исполнителей /разряд рабочих | Единица объема работы | Норма времени | Количество ед. измерений на 1 га | Трудо-затраты(чел-час) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Зарыбление мальковых водоемов | Выпуск из бидона. Измерить температуру воды в пруду, отнести бсидоны с личинками на берег пруда. Выпустить личинки в пруд, загрузить порожние бидоны в кузов транспорта. | 3 / 4 | Бидон | 0,212 | 60 | 38,16 |
| Подборка рыбы с ложа пруда | Подобрать вручную оставшуюся на ложе пруда рыбу или выловить ее бреднем из бочагов и обводненных участков рыбосборных канав. Вынести рыбу на дамбу, поместить в садок, установленный в проточной воде, выдержать в нем рыбу и погрузить ее на транспорт. | 2 / 2 | Центнер | 5,1 | 1,5 | 15,3 |

При определении затрат на оплату труда использовались расценки, содержащиеся в письме КЦЦС от 14.12.2017 № КЦ/2017-12ти, Письмо Минстроя России от 20.10.2025 № 62725-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2025 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексов изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом» содержит информацию о территориальных коэффициентах к элементу «Оплата труда рабочих» сметных цен 2000 года по федеральным единичным расценкам (далее - ФЕР-2001). Для Московской области данный коэффициент составил 55,32. В свою очередь показатели часовой оплаты труда рабочих в зависимости от квалификационного разряда, приведенные в сборнике ФЕР-2001, составляют: для рабочих 2-го разряда — 7,80 руб./час, для рабочих 4-го разряда — 9,62 руб./час. С учетом территориального коэффициента роста сметных цен, заработная плата рабочих 2 и 4 разряда по состоянию на декабрь 2025 года составляет, соответственно, 431,50 и 532,18 руб./час.

В следующей таблице приведен итоговый расчет удельных затрат на оплату труда по обслуживанию водоема.

***Таблица 65 Расчет затрат на оплату труда***

| Работа | Трудозатраты, чел-час | Ставка оплаты труда, руб./час (для Московской области, декабрь 2025 года) | Затраты на оплату труда, руб./га |
|---|---|---|---|
| Зарыбление мальковых водоемов | 38,16 | 532,18 | 20 307,93 |
| Подборка рыбы с ложа пруда | 15,3 | 431,50 | 6 601,89 |
| **Итого, руб./га** | | | **26 909,32** |

По результатам произведенных расчетов можно сделать вывод, что удельные затраты на оплату труда составляют около 27 тыс. рублей в расчете на 1 га водоема.

***Зарыбление прудов***

Зарыбление прудов представляет собой посадку в пруды рыбы разного возраста (личинок, мальков, сеголетков, годовиков) для выращивания посадочного материала, товарной рыбы или

производителей, используемых в племенных целях[95]. Перед зарыблением пруды мелиорируют. Норму посадки рыбы рассчитывают в соответствии с естественной рыбопродуктивностью прудов, их площадью, а также планируемым приростом и выходом рыбы к осени. Как видно из данных, приведенных выше данных, основным видом рыб, производимым рыбоводными хозяйствами Московской области, является карп. Поэтому в дальнейшем приводятся необходимые расчетные формулы именно для этого вида. Вырастные пруды в карповом хозяйстве зарыбляют молодью, полученной в результате нереста гнезда или пары производителей. Пересаживают личинок или мальков из нерестовых прудов в вырастные обычно через 8–12 суток после выхода из икры. Расчет необходимого (потребного) количества молоди для выпуска в водоем осуществляется по следующей формуле:

$$X = \frac{П \times Г \times 100}{В \times р},$$

где:

- $X$ – количество молоди, которую необходимо посадить в вырастной пруд (шт.);
- $Г$ – площадь пруда (га);
- $П$ – естественная рыбопродуктивность пруда (кг/га);
- В – планируемая (стандартная для данной зоны) средняя штучная масса сеголетков (кг);
- р – планируемый выход сеголетков к осени (по нормативам в %).

Посадка, рассчитанная на естественные пищевые ресурсы пруда, называется «нормальной». При интенсивном ведении хозяйства с применением кормления рыбы и удобрения прудов посадка рыбы может быть увеличена в 2–3 раза и более. При снижении температуры воздуха осенью до 5–8 градусов сеголетков пересаживают в зимовальные пруды.

Способы определения естественной рыбопродуктивности водоемов описаны ниже. Выход товарной продукции для двухлеток в приспособленных русловых, овражно-балочных или карьерных водоемах со спланированным ложем и нормативными глубинами составляет 85%. Среднюю массу товарной рыбы (карпа) для двухлеток можно принять равной 0,5 кг[96].

***Цены на рыбопосадочный материал***

При оценке земельных участков, предназначенных для рыбоводства, существенным общим ценообразующим фактором, характеризующим сегмент рынка данных объектов недвижимости, является стоимость рыбопосадочного материала, которая определяет основную часть издержек рыбоводного предприятия. В данном разделе приводится анализ цен на рыбопосадочный материал, предлагаемый к продаже крупнейшими рыбоводными хозяйствами Московской области. В таблице ниже представлены сведения о рыбоводных хозяйствах Московской области. Среди выделенных предприятий производством и продажей рыбоматериала занимаются Научный центр по генетике и селекции рыб, компания «Зарыблять РФ» и ФГБНУ «ВНИИПРХ». В следующих таблицах приведены цены на рыбоводную продукцию (рыбоматериал) указанных предприятий.

***Таблица 66 Цены на рыбоводную продукцию ООО «Научный центр по генетике и селекции рыб»[97]***

| № п/п | Наименование продукции | Средняя навеска, г | Отпускная цена, руб./кг |
|---|---|---|---|
| 1 | Сеголетки (годовики) сазана, карпа | 30-80 | 320-350 |
| 2 | Двухлетки (двухгодовики) карпа | 250-450 | 300 - 320 |
| 3 | Двухлетки (двухгодовики) толстолобика | 300-800 | 290 - 300 |
| 4 | Двухлетки (двухгодовики) белого амура | 300-500 | 410 - 450 |
| 5 | Сеголетки щуки | 100-300 | 350 - 380 |
| 6 | Молодь стерляди, осетра | 2-3 | 35-75 |

[95] https://agricultural_dictionary.academic.ru/2431/ЗАРЫБЛЕНИЕ_ПРУДОВ#sel
[96] https://38308.selcdn.ru/forum-files/7540/rybovodstvo_vlasov.pdf
[97] http://selekcentr.ru/price.html

***Таблица 67 Цены на рыбопосадочный материал компании «Зарыблять РФ»***[98]

| № п/п | Наименование продукции | Средняя навеска, г | Отпускная цена, руб./кг |
|---|---|---|---|
| 1 | Карп зеркальный | 300 | 350 |
| 2 | Карась | 100 | 100 |
| 3 | Белый амур | 150 | 350 |
| 4 | Толстолобик | 200 | 300 |
| 5 | Сазан | 50 | 150 |

***Таблица 68 Цены на рыбопосадочный материал ФГБНУ «ВНИИПРХ»***[99]

| № п/п | Наименование продукции | Средняя навеска, г | Отпускная цена, руб./кг |
|---|---|---|---|
| 1 | Сазан | 5-80 | 550 |
| 2 | Толстолобик | до 100 | 550 |
| 3 | Карп | до 100 | 450 |

### *Операционные расходы*

В состав статьи операционных расходов включены расходы, связанные с ведением бизнеса сельскохозяйственного производства (расходы на содержание управляющей компании, непредвиденные расходы, расходы на охрану и прочие коммерческие и управленческие расходы).

Для определения доли операционных расходов как процента от выручки рыбоводного предприятия проведено отраслевое сопоставление показателей валовой рентабельности и рентабельности продаж расчетным способом для предприятий отрасли «Рыбоводство» (коды ОКВЭД 03.2, 03.22, 03.22.1), действующих на территории Московской области. Показатели представлены Государственным информационным ресурсом ФНС России «Бухгалтерская, финансовая отчетность»[100]. Данный ресурс сформирован на основании официальной информации, представленной составителями отчетности. Валовая рентабельность определяется как отношение валовой прибыли (разница между выручкой и себестоимостью) к выручке, а рентабельность продаж — как отношение прибыли от продаж (разница между валовой прибылью и коммерческими и управленческими расходами) к выручке. Таким образом, разность между валовой рентабельностью и рентабельностью продаж отражает искомую долю коммерческих и управленческих расходов в выручке. Для корректности результата, в расчете операционных расходов принято участие безубыточных рыбоводческих хозяйств (то есть сдававшие не нулевую и не убыточную статистическую отчетности), а также указывающих рыбоводство как единственный вид деятельности.

***Таблица 69 Перечень рыбоводческих хозяйств для расчета рентабельности***

| № | Наименование предприятия | ИНН | ОКВЭД |
|---|---|---|---|
| 1 | ЗАО «Рыбхоз Клинский» | 5020002478 | 03.22.3 |
| 2 | ООО «НЦ СЕЛЕКЦЕНТР» | 5007002905 | 03.22 |
| 3 | ООО «АРИУС» | 5007111206 | 03.22 |
| 4 | АО «БИСЕРОВСКИЙ РЫБОКОМБИНАТ» | 5031017204 | 03.2 |
| 5 | ООО «БЭР» | 7705952820 | 03.22 |
| 6 | ООО «ЭКО ФИШ» | 6725019000 | 03.22.1 |
| 7 | АО «ЧЕРЕПЕТСКИЙ РЫБХОЗ» | 7133000531 | 03.2 |

В следующей таблице приведен расчет доли операционных расходов в выручке на основе данных ретроспективного периода с 2022 года по 2024 года для рыбоводных предприятий Московской области. Данные за 2025 года по состоянию на дату подготовки отчета о государственной кадастровой оценке предприятиями предоставлены не были.

[98] https://xn--80acqsxo4dlz.xn--p1ai/katalog/malki/
[99] https://vniiprh.vniro.ru/preyskurant/preyskurant3.php?sphrase_id=522
[100][100] https://bo.nalog.ru/

***Таблица 70 Расчет доли операционных расходов в выручке***

| Показатель | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Валовая рентабельность | 27,50% | 24,11% | 25,69% |
| Рентабельность продаж | 20,60% | 13,20% | 11,90% |
| Доля операционных расходов в выручке | 6,90% | 10,92% | 13,79% |
| Коэффициент вариации доли операционных расходов в выручке | 32,83% | | |
| Среднее значение доли операционных расходов в выручке | 10,50% | | |

***Рыбопродуктивность водоемов***

Рыбопродуктивность прудов представляет собой прирост массы рыбы с 1 га площади пруда за вегетационный период[101]. При исчислении рыбопродуктивности водоемов массу рыбопосадочного материала (сеголетков и др.) исключают. Рыбопродуктивность водоемов зависит от климатических и почвенных условий местности, гидрохимического режима пруда и его естественной кормовой базы, видового состава, породных особенностей и возраста рыб и др. Различают естественную рыбопродуктивность водоемов, полученную с единицы прудовой площади при потреблении рыбой только естественной пищи, продуцируемой водоемом, и общую, получаемую за счет дополнительного подкармливания рыбы. Естественную рыбопродуктивность водоемов определяют, например, вычитанием из общей массы двухлетков, полученных с 1 га пруда, общей массы посаженных весной годовиков. Все хозяйственные расчеты, в том числе планирование деятельности рыбоводного хозяйства, основаны на средней за несколько лет рыбопродуктивности водоемов с учетом повышения естественной рыбопродуктивности водоемов удобрением прудов, проведением рыбоводно-мелиоративных мероприятий, а также разведением в прудах растительноядных рыб (белого амура, толстолобиков). Средняя естественная рыбопродуктивность в северных районах, где водосборные площади в основном лесные и болотные, 125–175 кг с 1 га, в южных районах, где водосборные площади представляют собой удобряемые поля с черноземными и каштановыми почвами, увеличивается до 300–350 кг. Общую рыбопродуктивность водоемов, в которых практикуется кормление рыбы, определяют делением фактического прироста массы рыбы на площадь пруда. Рыбопродуктивность водоемов, полученную за счет кормления рыбы, определяют, вычитая из общей рыбопродуктивности естественную рыбопродуктивность водоемов.

Рыбопродуктивность водоема зависит от общих климатических условий региона. По уровню естественной рыбопродуктивности в СССР было выделено 8 рыбоводных зон с севера на юг страны, основные параметры которых приведены в следующей таблице.

***Таблица 71 Характеристики рыбоводных зон[102]***

| Зона рыбоводства | Дней с температурой более 15°С | Наступление теплого периода | Сумма температур | Естественная рыбопродуктивность, кг/га |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 60-75 | 7/05 - 16/06 | 1035 - 1340 | 70 |
| 2 | 76-90 | 28/05 - 12/06 | 1294 - 1829 | 120 |
| 3 | 91-105 | 23/05 - 2/06 | 1396 - 2046 | 160 |
| 4 | 106-120 | 15/05 - 22/05 | 1590 - 2358 | 190 |
| 5 | 121-135 | 5/05 - 12/05 | 2265 - 2955 | 220 |
| 6 | 136-150 | 26/04 - 10/05 | 2645 - 3323 | 240 |
| 7а | 151-175 | 12/04 - 5/05 | 2661 - 4122 | 260 |
| 7б | более 175 | 8/04 - 23/04 | 3949 - 5095 | 280 |

Климат Московской области — умеренно-континентальный, с четко выраженной сезонностью, лето теплое, зима умеренно холодная. Среднегодовая температура по данным многолетних наблюдений составляет 5,0°С, что соответствует сумме годовых температур 1825°С. Средняя температура мая — 13°С, июня — 17°С, июля — 19°С, августа — 16°С. Таким образом, в среднем в Московской области более 90 дней с температурой, превышающей 15°С, что с учетом

[101] http://cnshb.ru/AKDiL/0024/base/RR/002359.shtm

[102] Герасимов Ю.Л. Основы рыбного хозяйства: Учебное пособие. - Самара: Изд-во «Самарский университет», 2003. (Таблица 1, стр. 5)

приведенной выше суммы годовых температур позволяет отнести Московскую область к третьей зоне рыбоводства с естественной рыбопродуктивностью 160 кг/га.

Поскольку оцениваемые земельные участки расположены в одном регионе, средняя естественная рыбопродуктивность водоемов Московской области является ценообразующим фактором, характеризующим весь сегмент рынка земельных участков с соответствующим видом разрешенного использования. Для всех оцениваемых участков в дальнейших расчетах величина естественной рыбопродуктивности принимается равной значению, соответствующему рыбопродуктивности для третьей зоны рыбоводства, к которой относится Московская область — 160 кг/га.

***Цены на товарную рыбную продукцию***

При оценке земельных участков, предназначенных для рыбоводства, существенным общим ценообразующим фактором, характеризующим сегмент рынка данных объектов недвижимости, является цена реализуемой готовой продукции. Для нивелирования необходимости учета дополнительных затрат, связанных с организацией продажи готовой продукции, для целей оценки земельных участков можно предположить, что готовая товарная продукция реализуется оптом с доставкой на общие для всех участков складские и логистических пункты, находящиеся вблизи областного центра (для условий Московской области можно считать, что такие пункты расположены в непосредственной близости от МКАД). Таким образом, расстояние до МКАД является ценообразующим фактором, характеризующим каждый отдельный земельный участок.

В следующей таблице приведены оптовые цены на карповые породы рыб, предлагаемые различными товаропроизводителями.

***Таблица 72 Оптовые цены на карповые породы рыб в Московской области***

| № п/п | Вид рыбы | Размер | Цена, руб./кг | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Карп живой | 1-3 кг | 600 | https://ribkamalek.ru/product/karp/?ysclid=moh0picn7z802888662 |
| 2 | Карп живой | н/д | 430 | https://rybkavprud.ru/zaryiblenie/ryiba-dlya-zaryibleniya-pruda/kupit-karpa |
| 3 | Карп живой | товарный | 350 | https://fisherklin.com/news/karp-tovarnyy |

Таким образом, оптовые цены на живую рыбу (карпа) в Московской области находятся в диапазоне от 350 до 600 рублей за кг.

***Перспективы и возможности отрасли***

Перспективы развития сельского хозяйства в части организации рыбоводства в радиусе 100 км от Москвы неоднозначные из-за достаточно высокой стоимости земли и замедления экономики. Оставшиеся в ближнем Подмосковье рыбоводческие хозяйства, за исключением, крупнейших (Бисеровского, ФГУП «ВНИИПРХ»), постепенно перейдут на обслуживание отдыхающих. Данная тенденция подтверждается тем, что большинство из рыбоводческих хозяйств, перечисленных в выше, в настоящее время фактически сфокусировались на оказание услуг по организации платной рыбалки.

Высокие цены на товарную отечественную рыбу, являющиеся основным сдерживающим фактором, ограничивающим потребительский спрос, объясняются несколькими причинами. Во-первых, достаточно высока стоимость энергоносителей, региональные власти частично субсидируют затраты на электричество, но, как отмечают некоторые производители, это скорее моральная помощь, чем материальная. Во-вторых, многие предприятия вынуждены закупать корм за границей, поскольку в России если корма и производят, то они по качеству уступают своим зарубежным аналогам. Таможенные пошлины и уплата НДС по импортным операциям при закупке кормов иностранного производства также приводят к их удорожанию. В результате российская рыба становится менее конкурентоспособной по сравнению с импортной замороженной продукцией.

Однако, базовая проблема отрасли — высокая стоимость внедрения новых технологий. В середине девяностых годов прудхозы перешли на экстенсивный путь выращивания товарной рыбы: рыбу просто запускали в водоемы без кормления, и рыбопродуктивность сильно снизилась, и на сегодняшний день все возможные водоемы уже вовлечены в оборот: этот природный ресурс исчерпан. В России, как и во всем мире, каждый год уменьшается объем вылова рыбы из естественных водоемов. Это стимулирует развитие искусственного рыбоводства. Необходимо переходить на интенсивный путь развития аквакультуры: использовать специальные комбикорма, проводить реконструкцию прудового фонда. Но нынешние условия финансирования этому не способствуют — банки в большинстве своем неохотно кредитуют эту отрасль и готовы давать кредиты лишь на короткий срок, а для того, чтобы получить первую рыбу на продажу, должно пройти не менее двух-трех лет.

На сегодняшний день для полноценного развития рыбоводства не созданы все необходимые условия. Эта отрасль хозяйства, как отмечают эксперты и руководители предприятий, тормозится бюрократическими препятствиями и слабым государственным финансированием. К тому же отсутствует нужная база соответствующих законов и постановлений. Но, несмотря на это, рыбоводству отведено особое внимание. В последнее время активно развиваются частные хозяйства. Ресурсы России имеют все данные для того, чтобы в будущем вывести рыбное хозяйство на новый качественный уровень.

В 2019 году была принята «Стратегия развития рыбохозяйственного комплекса Российской Федерации на период до 2030 года» (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.11.2019 № 2798-р) (далее – Стратегия). Стратегия определяет план мероприятий по реализации развития рыбохозяйственного комплекса Российской Федерации на период до 2030 года. Она направлена на обеспечение динамичного развития рыбохозяйственного комплекса Российской Федерации, обновление производственных фондов, уход от сырьевой направленности экспорта путем стимулирования производства продукции с высокой долей добавленной стоимости, создание благоприятных условий для ведения бизнеса и привлечения инвестиций в отрасль.

Основной целью Стратегии является обеспечение опережающего экономического роста и достижения лидирующих позиций на мировых рынках рыбной и иной продукции из водных биологических ресурсов при условии обеспечения национальной продовольственной безопасности, увеличения совокупного вклада рыбохозяйственного комплекса в валовой внутренний продукт Российской Федерации, развития человеческого капитала и минимизации негативного воздействия на окружающую среду. В рамках реализации Стратегии необходимо обеспечить к 2030 году выполнение следующих задач: увеличение суммарного объема частных инвестиций до 613 млрд рублей; увеличение валовой добавленной стоимости за счет развития производства продукции глубокой переработки до 418 млрд рублей; обеспечение продовольственной безопасности в части достижения среднедушевого потребления рыбопродуктов в домашних хозяйствах Российской Федерации в объеме не менее 22 кг в год в живом весе и поддержание удельного веса отечественной рыбной и иной продукции из водных биологических ресурсов в общем объеме ее товарных ресурсов (с учетом переходящих запасов) внутреннего рынка на уровне не менее 85%; увеличение общего количества рабочих мест в рыбохозяйственном комплексе на 24,5 тыс.; увеличение роста производительности труда в 1,4 раза к 2030 году по сравнению с 2018 годом; укрепление лидерства на мировых рынках рыбной и иной продукции из водных биологических ресурсов в части достижения не менее 25% доли рынка Европейского союза в сегменте продукции из минтая и атлантической трески (пикши) и не менее 10% доли рынка стран Азиатско-Тихоокеанского региона в сегменте продукции из лососевых видов рыб; разработка и внедрение национальной системы экологической сертификации добытых (выловленных) водных биологических ресурсов и произведенной из них рыбной и иной продукции; увеличение до 3 млн тонн в год объемов грузообработки отечественной рыбной и иной продукции из водных биологических ресурсов через российские морские порты; увеличение до 80% доли обслуживания отечественных судов рыбопромыслового флота в российских портах.

Ключевое место в Стратегии отведено экономическим аспектам в связи со сложившимися для российской экономики за несколько последних лет принципиально новыми макроэкономическими и геополитическими вызовами.

***Анализ рыночной информации о ценах сделок (предложений) в сегменте земельных участков, предназначенных для рыбоводства***

По состоянию на дату проведения оценки, анализ рынка земельных участков в Московской области позволяет считать, что одним из наиболее достоверных методов оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж. Оцениваемые объекты представляют собой земельные участки, занятые водоемами, предназначенными для рыборазведения. На рынок такие земельные участки как самостоятельные объекты попадают редко, чаще в составе предложений о продаже бизнеса. В ходе работ проанализирована доступная информация о подобных предложениях и сделках.

***Таблица 73 Информация о совершенных сделках земельных участках для сельскохозяйственного производства (рыбоводства)***

| № п/п | Местоположение | Кадастровый номер | Площадь, га | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Муниципальный округ Шатура | 50:25:0030201:5 | 10,85 | 687960 | 6,34 |
| 2 | Талдомский городской округ | 50:01:0060176:316 | 2,775 | 546000 | 19,68 |
| 3 | Волоколамский муниципальный округ | 50:07:0090403:9 | 130,309 | 16450000 | 12,62 |
| 4 | Муниципальный округ Шатура | 50:25:0040101:1 | 8,6 | 989860 | 11,51 |
| 5 | Талдомский городской округ | 50:01:0060176:315 | 2 | 283920 | 14,2 |

Для корректного применения статистического анализа полученной ценовой выборки необходима следующая дополнительная информация:

- Видовой состав рыбы, выращиваемой предлагаемым к продаже предприятием;
- Текущая зарыбленность водоемов предлагаемого к продаже хозяйства;
- Детальный состав активов (имущественного комплекса) и обязательств предприятия, в случае если предлагаемый к продаже земельный участок фактически является частью действующего бизнеса, и продажа осуществляется путем отчуждения доли в капитале этого предприятия (пакета акций и долей участия в обществе с ограниченной ответственностью).

Однако, подобная информация в объявлениях о продаже объектов недвижимости отсутствует. Тем не менее, полученная выборка по сделкам с земельными участками может быть использована для определения индикативного интервала рыночных цен.

Таким образом, удельная рыночная цена земельного участка для сельскохозяйственного использования для рыбоводства (коды расчета вида использования 01:130 и 01:131) может находиться в диапазоне 06,34-19,68 руб./кв. м. Учитывая, что большинство из анализируемых земельных участков предлагается к продаже в составе действующего бизнеса совместно с другими материальными и нематериальными активами, стоимость свободных земельных участков аналогичного вида использования будет находиться ближе к нижней границе полученного диапазона.

***Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков для рыбоводства***

В соответствии с Методическими указаниями при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики (сегментация земельных участков с указанием кодов расчетов видов использования) для моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного использования, предназначенные для рыбоводства, были

сгруппированы в группы, охватывающие земельные участки с кодами расчета вида использования 01:130 и 01:131. Данные земельные участки обладают схожими характеристиками, их стоимость определяется общим набором ценообразующих факторов. Поэтому для оценки кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования 01:130 и 01:131 могут быть использованы методы массовой оценки.

С точки зрения определения и обоснования состава ценообразующих факторов, следует отметить, что рыбоводство является одним из видов предпринимательской деятельности, приносящей доход собственнику земельного участка, в границах которого находится водоем. Таким образом, для оценки земельных участков, предназначенных для рыбоводства, могут быть использованы методы доходного подхода. В свою очередь применение любого из методов доходного подхода для определения кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков подразумевает необходимость определения доходов и расходов, которые формируют денежный поток рыбоводного предприятия. Вместе с тем отметим, что рынки сбыта как для сельскохозяйственной продукции в целом, так и для рыбоводной продукции систематизированы слабо. Достоверная информация о рынках сбыта отсутствует, что не позволяет достоверно оценить влияние фактора удаленности (местоположения) земельных участков, предназначенных под рыбоводство методами доходного подхода. Для корректного учета фактора удаленности (местоположения) земельных участков, предназначенных под рыбоводство, применяется метод сравнительного подхода - метод типового (эталонного) объекта. В рамках этого метода определяется стоимость типового (эталонного) земельного участка, а стоимость оцениваемых земельных участков затем корректируется при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Таким образом, с учетом применимости подходов к оценке земельных участков для рыбоводства, ценообразующими факторами, оказывающими влияние на стоимость таких участков, являются факторы, которые определяют доходы, расходы рыбоводного предприятия, и факторы, влияющие на местоположение земельных участков. В следующей таблице приведены обобщенные результаты анализа, в виде состава показателей для земельных участков для рыбоводства с разделением их на факторы, характеризующие внешнюю среду и сегмент рынка оцениваемых земельных участков.

***Таблица 74 Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков для рыбоводства***

| № | Состав показателей | Значение |
|---|---|---|
| **1.** | **Внешняя среда объектов недвижимости** | |
| 1.1 | Затраты на оплату труда | Затраты на оплату труда составляют около 27 тыс. рублей в расчете на 1 га водоема |
| 1.2 | Транспортные расходы | Транспортные расходы на доставку готовой продукции составляют 17,35 руб./км *(расчеты оценщика, выполненные на основе расстояния от объекта до МКАД)* |
| **2.** | **Сегмент рынка объектов недвижимости** | |
| 2.1 | Цены на рыбопосадочный материал | Цены на рыбопосадочный материал карповых пород рыб, предлагаемый к продаже основными хозяйствами Московской области, находятся в диапазоне 300–500 рублей |
| 2.2 | Естественная рыбопродуктивность | Московская область находится в третьей зоне рыбоводства с характерной естественной рыбопродуктивностью 160 кг на 1 га водоема |
| 2.3 | Оптовые цены на товарную продукцию | Оптовые цены на карповые породы рыб в Московской области находятся в диапазоне 350–600 рублей за кг |
| 2.4 | Доля операционных расходов в выручке | Среднее значение доли операционных расходов в выручке рыбоводных предприятий в Московской области составляет 10,5% |

### 3.1.3. Информация, необходимая для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке

#### 3.1.3.1. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости

В соответствии с п. 26.3. Методических указаний на основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определены ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости, на основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определены ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, а также по итогам анализа рынка объектов определена информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости, в том числе информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках.

Таким образом, все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

***Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости***

Факторы внешней среды играют ключевую роль в формировании стоимости объектов недвижимости и определяют их итоговую ценность. К ним относятся экономические, социальные, экологические факторы и факторы государственно-правового регулирования. Каждый из перечисленных факторов способен оказывать как повышающее, так и понижающее воздействие.

Экономические факторы сочетают баланс спроса и предложений, а также покупательную способность рынка.

К факторам спроса относятся уровень занятости населения, структура распределения трудовых ресурсов по отраслям, динамика средней заработной платы, степень концентрации доходов у различных групп населения, общее экономическое развитие региона, наличие точек роста и крупных работодателей, доступность финансовых инструментов (стоимость заемного капитала, процентные ставки по ипотеке и требования банковских институтов).

Факторы предложения регулируют объем вакантных площадей и простаивающих зданий, текущие объемы нового строительства и вводимые мощности на разных стадиях готовности, существующий уровень цен на готовые объекты и арендные ставки, себестоимость девелопмента, включая затраты на материалы, логистику и рабочую силу.

Социальные факторы формируют фундамент потенциального спроса, определяют его объем, структуру и качественные характеристики целевой аудитории: демографический профиль (численность населения субъекта, показатели рождаемости, смертности, а также соотношение браков и разводов), структура домохозяйств (среднее число детей в семье и динамика изменения состава семей), пространственное распределение (плотность заселения территории, характер миграционных потоков), социальная среда (уровень криминогенной обстановки, развитость культурной инфраструктуры и общественных пространств). Совокупность этих параметров напрямую коррелирует с востребованностью определенных типов жилья.

Экологические факторы - совокупность природных и природно-антропогенных условий, влияющих на рыночную стоимость недвижимости. Для разных видов разрешенного использования влияние экологических факторов на стоимость различно. Так, например, такой фактор как тип почвы (плодородие) будет оказывать существенное влияние на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, а влияние его на земельные участки, предназначенные для размещения домов в жилой зоне, будет сведено к минимуму.

Факторы государственно-правового регулирования способны оказывать доминирующее влияние на стоимость недвижимости, воздействуя на всех уровнях власти - федеральном, региональном и муниципальном.

К факторам государственно-правового регулирования относятся землепользование и оборот (градостроительные регламенты, правила землепользования и застройки, зонирование территорий, ограничения на смену вида разрешенного использования), тарифная политика (стоимость коммунальных услуг, расценки на пользование объектами социальной и транспортной инфраструктуры), фискальная нагрузка (параметры налогообложения имущества физических и юридических лиц, налоговые льготы и вычеты), специальные правовые режимы (нормативное установление предельных арендных ставок для отдельных категорий объектов, сервитуты, охранные зоны, экологические стандарты, программы государственных инвестиций и реновации).

***Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости***

Наиболее значимыми факторами, характеризующими непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, являются:

- Локационные параметры (для крупных населенных пунктов важно расположение объекта относительно общественно-делового, историко-культурного и административного центров).
- Транспортная инфраструктура (близость к автомобильным дорогам, ж/д сообщения, метро, МЦД).
- Социально-бытовая доступность (близость к образовательным, медицинским учреждениям, объектам торговли и бытового обслуживания).
- Привлекательность окружения, экологический профиль территории (близость к водному объекту, рекреационным зонам, наличие парков, престижных улиц, памятников истории и архитектуры или мусорных свалок, утилизация отходов, тюрем, психиатрических больниц, атомных электростанций и т.д.).

Перечисленные ценообразующие факторы характеризуют непосредственное окружение объектов недвижимости.

***Факторы, характеризующие объект недвижимости.***

Ключевыми ценообразующими факторами, характеризующими объект недвижимости, выступают его физические параметры: площадь, периметр, конфигурация границ, протяженность земельного участка. При этом стоит учитывать, что его удельная стоимость может снижаться при увеличении площади.

Также ценность объекта напрямую определяется уровнем инженерной обеспеченности — наличием точек подключения к сетям газо-, электро-, тепло- и водоснабжения, а также канализации, как для земельного участка, так и для территории, в составе которой расположен данный земельного участка.

Наконец, правовой статус — вид разрешенного и фактического использования и код расчета вида использования определяют возможность реализации участка, устанавливают пределы того, что можно построить на участке, будь то возведение частного дома, торгового центра или промышленного кластера.

Сочетание вышеуказанных факторов определяет кадастровую стоимость любого объекта недвижимости. В соответствии с Методическими указаниями в части применения Приложения 3 для расчета кадастровой стоимости сформирован перечень ценообразующих факторов, представленный в Таблице 91 «Перечень ценообразующих факторов, предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям», с указанием признака использования в расчете либо обоснованием отказа от использования факторов.

### 3.1.3.2. Рыночная информация о ценах сделок (предложений)

#### 3.1.3.2.1. Источники данных о рыночной информации объектов недвижимости

Одним из начальных этапов работ по проведению кадастровой оценки является сбор рыночной информации.

Для сбора данных предварительно определяются источники рыночной информации, которые делятся на электронные, печатные и иные. К электронным источникам относятся интернет-ресурсы и базы данных, к печатным — различные издания, к иным — сведения, получаемые от администраций муниципальных образований и Росреестра.

Также немаловажным источником ценовой информации выступают специализированные аналитические и риэлторские компании. Благодаря опыту в оказании услуг по покупке, продаже, обмену и аренде жилой и иной недвижимости, они зарекомендовали себя как профессиональные эксперты во всех сегментах рынка недвижимости (www.cian.ru, www.avito.ru, www.roszem.ru и др.). Подобные организации оперируют рыночной информацией, представляемой правообладателями объектов недвижимости для совершения сделок с объектами недвижимости. Поэтому сведения данных организаций являются достоверными.

В рамках выполнения работ основным источником рыночной информации послужила база объявлений о продаже и аренде недвижимости на портале ЦИАН. ЦИАН — это специализированный ресурс, содержащий наиболее обширную базу объектов жилой, загородной и коммерческой недвижимости Московского региона. К преимуществам данного источника относятся: наибольшее количество публикуемых объявлений, сравнительно низкий уровень ошибок, широкий спектр характеристик объектов, а также оперативное обновление информации и перечня объявлений.

В целях проведения государственной кадастровой оценки в 2026 году, в соответствии с частью 4 Методических указаний, была проведена работа по сбору исходной информации о предложениях на рынке недвижимости, в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории Московской области. При сборе информации сохранялись копии интернет-страниц и иная информация, для подтверждения достоверности данных, с последующей структуризацией собранной информации в табличном виде.

Кроме того, для целей сбора, обработки и накопления рыночных данных, с 07.07.2017 по 09.01.2023, было заключено Соглашение об обмене информацией от 07.07.2017 №1 между ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» и Обществом с ограниченной ответственностью «Айриэлтор» (далее - Группа ЦИАН), в котором в целях содействия друг другу в решении уставных задач Стороны договорились производить между собой обмен информацией, под которой понимаются сведения относительно характеристик объектов недвижимого имущества и информация о предложениях на рынке недвижимости, в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории Московской области.

Реквизиты писем о направлении сведений от ООО «Айриэлтор» о продаже или аренде объектов недвижимости в период с 2018 года по 2023 год представлены в таблице ниже.

***Таблица 75 Письма о предоставлении рыночной информации***

| № п/п | Дата, по состоянию на которую предоставлена информация | Входящие реквизиты ГБУ МО «ЦКО» | Источник информации |
|---|---|---|---|
| 1 | 05.02.2018 | от 05.02.2018 №Вх1-04/19 | ООО «Айриэлтор» |
| 2 | 05.03.2018 | от 05.03.2018 №Вх1-04/42 | ООО «Айриэлтор» |
| 3 | 09.04.2018 | от 09.04.2018 №Вх1-04/90 | ООО «Айриэлтор» |
| 4 | 04.05.2018 | от 08.05.2018 №Вх1-04/124 | ООО «Айриэлтор» |
| 5 | 05.06.2018 | от 05.06.2018 №Вх1-04/163 | ООО «Айриэлтор» |
| 6 | 05.07.2018 | от 05.07.2018 №Вх1-04/199 | ООО «Айриэлтор» |
| 7 | 08.08.2018 | от 24.08.2018 №Вх1-04/259 | ООО «Айриэлтор» |

| № п/п | Дата, по состоянию на которую предоставлена информация | Входящие реквизиты ГБУ МО «ЦКО» | Источник информации |
|---|---|---|---|
| 8 | 05.09.2018 | от 05.09.2018 №Вх1-04/270 | ООО «Айриэлтор» |
| 9 | 05.10.2018 | от 15.10.2018 №Вх1-04/329 | ООО «Айриэлтор» |
| 10 | 06.11.2018 | от 07.11.2018 №Вх1-04/399 | ООО «Айриэлтор» |
| 11 | 06.12.2018 | от 06.12.2018 №Вх1-04/543 | ООО «Айриэлтор» |
| 12 | 09.01.2019 | от 09.01.2019 №Вх3-02/2 | ООО «Айриэлтор» |
| 13 | 05.02.2019 | от 05.02.2019 №Вх3-02/3 | ООО «Айриэлтор» |
| 14 | 05.03.2019 | от 05.03.2019 №Вх3-02/4 | ООО «Айриэлтор» |
| 15 | 08.04.2019 | от 08.04.2019 №Вх3-02/5 | ООО «Айриэлтор» |
| 16 | 06.05.2019 | от 06.05.2019 №Вх3-02/6 | ООО «Айриэлтор» |
| 17 | 05.06.2019 | от 05.06.2019 №Вх3-02/7 | ООО «Айриэлтор» |
| 18 | 05.07.2019 | от 05.07.2019 №Вх3-02/8 | ООО «Айриэлтор» |
| 19 | 05.08.2019 | от 05.08.2019 №Вх3-02/9 | ООО «Айриэлтор» |
| 20 | 05.09.2019 | от 05.09.2019 №Вх3-02/10 | ООО «Айриэлтор» |
| 21 | 04.10.2019 | от 04.10.2019 №Вх3-02/11 | ООО «Айриэлтор» |
| 22 | 05.11.2019 | от 05.11.2019 №Вх3-02/12 | ООО «Айриэлтор» |
| 23 | 05.12.2019 | от 05.12.2019 №Вх3-02/13 | ООО «Айриэлтор» |
| 24 | 09.01.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/1 | ООО «Айриэлтор» |
| 25 | 05.02.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/2 | ООО «Айриэлтор» |
| 26 | 05.03.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/3 | ООО «Айриэлтор» |
| 27 | 06.04.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/4 | ООО «Айриэлтор» |
| 28 | 06.05.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/5 | ООО «Айриэлтор» |
| 29 | 05.06.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/6 | ООО «Айриэлтор» |
| 30 | 06.07.2020 | от 03.08.2020 №Вх3-02/7 | ООО «Айриэлтор» |
| 31 | 05.08.2020 | от 05.08.2020 №Вх3-02/8 | ООО «Айриэлтор» |
| 32 | 07.09.2020 | от 07.09.2020 №Вх3-02/9 | ООО «Айриэлтор» |
| 33 | 05.10.2020 | от 05.10.2020 №Вх3-02/10 | ООО «Айриэлтор» |
| 34 | 06.11.2020 | от 06.11.2020 №Вх3-02/11 | ООО «Айриэлтор» |
| 35 | 07.12.2020 | от 07.12.2020 №Вх3-02/12 | ООО «Айриэлтор» |
| 36 | 12.01.2021 | от 12.01.2021 №Вх3-05/1 | ООО «Айриэлтор» |
| 37 | 12.02.2021 | от 12.02.2021 №Вх3-05/2 | ООО «Айриэлтор» |
| 38 | 09.03.2021 | от 09.03.2021 №Вх3-05/3 | ООО «Айриэлтор» |
| 39 | 05.04.2021 | от 05.04.2021 №Вх3-05/31 | ООО «Айриэлтор» |
| 40 | 11.05.2021 | от 11.05.2021 №Вх3-05/32 | ООО «Айриэлтор» |
| 41 | 07.06.2021 | от 07.06.2021 №Вх3-05/33 | ООО «Айриэлтор» |
| 42 | 05.07.2021 | от 05.07.2021 №Вх3-05/213 | ООО «Айриэлтор» |
| 43 | 05.08.2021 | от 05.08.2021 №Вх3-05/214 | ООО «Айриэлтор» |
| 44 | 07.09.2021 | от 07.09.2021 №Вх3-05/215 | ООО «Айриэлтор» |
| 45 | 05.10.2021 | от 16.12.2021 №Вх3-05/222 | ООО «Айриэлтор» |
| 46 | 09.11.2021 | от 16.12.2021 №Вх3-05/223 | ООО «Айриэлтор» |
| 47 | 07.12.2021 | от 16.12.2021 №Вх3-05/224 | ООО «Айриэлтор» |
| 48 | 10.01.2022 | от 10.01.2022 №Вх1-04/2 | ООО «Айриэлтор» |
| 49 | 07.02.2022 | от 07.02.2022 №Вх1-04/174 | ООО «Айриэлтор» |
| 50 | 10.03.2022 | от 10.03.2022 №Вх1-04/351 | ООО «Айриэлтор» |
| 51 | 05.04.2022 | от 05.04.2022 №Вх1-04/516 | ООО «Айриэлтор» |
| 52 | 05.05.2022 | от 05.05.2022 №Вх1-04/685 | ООО «Айриэлтор» |
| 53 | 06.06.2022 | от 06.06.2022 №Вх1-04/838 | ООО «Айриэлтор» |
| 54 | 05.07.2022 | от 05.07.2022 №Вх1-04/1028 | ООО «Айриэлтор» |
| 55 | 08.08.2022 | от 08.08.2022 №Вх1-04/1181 | ООО «Айриэлтор» |
| 56 | 05.09.2022 | от 05.09.2022 №Вх1-04/1294 | ООО «Айриэлтор» |
| 57 | 05.10.2022 | от 05.10.2022 №Вх1-04/1490 | ООО «Айриэлтор» |
| 58 | 07.11.2022 | от 07.11.2022 №Вх1-04/1735 | ООО «Айриэлтор» |
| 59 | 05.12.2022 | от 05.12.2022 №Вх1-04/2025 | ООО «Айриэлтор» |
| 60 | 09.01.2023 | от 09.01.2023 №Вх1-04/1 | ООО «Айриэлтор» |

Также в рамках проведения работ в адрес ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» предоставлены данные о совершенных сделках с объектами недвижимости за период с 01.01.2018 года по 31.12.2025. Реквизиты писем о направлении информации о совершенных сделках на территории Московской области представлены в таблице ниже.

***Таблица 76 Письма о предоставлении информации о совершенных сделках с объектами недвижимости на территории Московской области***

| № п/п | Источники информации | Реквизиты писем |
|---|---|---|
| 1 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 08.02.2022 №Вх1-03/184 |
| 2 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 04.08.2022 №Вх1-03/1175 |
| 3 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 03.02.2023 №Вх1-03/121 |
| 4 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 25.07.2023 №Вх1-03/1026 |
| 5 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 31.07.2024 №Вх1-03/1405 |
| 6 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 24.10.2024 №Вх1-03/1845 |
| 7 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 22.01.2025 №Вх1-03/75 |
| 8 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 18.04.2025 №Вх1-03/509 |
| 9 | Филиал ППК Роскадастр по Московской области | от 17.07.2025 №Вх1-03/864 |
| 10 | Филиал ППК Роскадастр по Московской области | от 17.10.2025 №Вх1-03/1282 |
| 11 | Министерство имущественных отношений Московской области | от 05.02.2026 №Вх1-03/143 |

Информация о каждой сделке представляет собой запись, содержащую следующие основные сведения:

- Кадастровый номер объекта недвижимости;
- Вид сделки (договор купли-продажи, договор аренды, договор ипотеки, договор долевого участия в строительстве);
- Вид зарегистрированного права (собственность, общая долевая собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление, пожизненное наследуемое владение и др.);
- Дата государственной регистрации права;
- Количество объектов;
- Цена сделки.

Информация о сделках содержит в том числе иные сведения, специфичные для каждого вида сделки.

При предварительной обработке поступившего массива сделок были проведены следующие операции:

1. Приведение в соответствие объектов оценки и объектов в полученном массиве сведений (объектов-аналогов). В результате каждому объекту-аналогу поставлен в соответствие объект оценки с аналогичным кадастровым номером и датой, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, максимально близкой к дате регистрации сделки и не превышающую ее. В дальнейшем анализе использовались только сделки, удовлетворяющие следующим условиям:

- Вид объекта недвижимости – земельный участок;
- Количество объектов в сделке – один;
- Вид сделки – договор купли-продажи;
- Вид права – собственность.

2. Исключение сделок, включающих и земельный участок, и расположенный на нем объект капитального строительства, то есть сделок с единым объектом недвижимости, которые в ЕГРН отражены как совокупность сделок с различными видами объектов недвижимости. Для этой цели были выделены сделки, в которых по данным ЕГРН участвует один объект, но которые заключены в один день, в которых участвуют связанные объекты (земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства), и которые имеют одинаковое значение цены сделки.
3. Присвоение ценообразующих факторов путем наследования факторов от связанного с объектом-аналогом объекта оценки. С учетом присвоенного кода расчета вида использования земельного участка объект-аналог отнесен к соответствующему сегменту.
4. Вычисление удельного показателя цены сделки путем деления цены сделки на площадь объекта недвижимости.
5. Корректировка цен сделок на дату совершения сделки в соответствии с индексами цен, рассчитанными для различных сегментов. (пп. 3.1.3.2.5 Отчета).

По итогам анализа были отобраны достоверные источники информации, перечень которых приведен в таблице ниже. Сбор рыночных данных осуществлялся только по тем группам объектов, которые представлены на рынке, включая как незастроенные земельные участки, так и застроенные. Сбор рыночных данных по состоянию на дату, следующую за датой установления кадастровой стоимости. не производился (п. 5 Методических указаний).

***Таблица 77 Основные источники информации***

| № п/п | Источники информации | Вид источника |
|---|---|---|
| 1 | База данных ЦИАН | Электронный |
| 2 | Сайт www.cian.ru | Электронный |
| 3 | Данные Росреестра | Иной |

### 3.1.3.2.2. Обработка рыночной информации

На следующем этапе сбора рыночной информации осуществляется ее структурирование. Данные из различных источников систематизируются и заносятся в табличные формы по каждой группе объектов для дальнейшей обработки. В формы включаются цены на недвижимость, а также технические характеристики: тип сделки, площадь, статус населенного пункта, вид объекта и другие параметры. Для дальнейшего использования собранной рыночной информации были проведены следующие операции:

1. Присвоение каждому объекту-аналогу кода расчета вида использования, в соответствии с Приложением 1 Методических указаний, который позволяет разбить объекты на основные группы (подгруппы) для целей определения кадастровой стоимости. Определение кода расчета вида использования осуществлялось на основании указанных в объявлении о продаже объекта сведений.
2. Определение местоположения объектов-аналогов. В целях описания объектов-аналогов в разрезе ценообразующих факторов, для каждого объекта-аналога указывался соответствующий ему код КЛАДР и код ОКТМО согласно классификатору адресов России. При этом код КЛАДР проставлялся с точностью до уровня населенного пункта. В случае расположения объекта на межселенной территории код КЛАДР проставлялся с точностью до уровня муниципального образования Московской области. Дополнительно для объектов-аналогов, которые находятся на территории садоводческих объединений и коттеджных поселков, указывался идентификационный номер такого садоводческого объединения или коттеджного поселка из формы сбора сведений по садоводческим, огородническим объединениям и коттеджным поселкам (информация представлена в Приложении П1.5.1. Письма). Для территорий (поселков) с повышенным уровнем рыночных цен (далее – Элитные коттеджные поселки), указан идентификационный номер из формы сбора сведений о границах территорий Элитных коттеджных поселков (информация представлена в Приложении П1.5.1. Письма).

3. Присвоение значений ценообразующих факторов для объектов-аналогов. Подробное описание определения значений ценообразующих факторов, в том числе для объектов-аналогов представлен в п. 3.5. Отчета
4. Корректировка цен предложений на уторгование. Величина корректировки определена на основе данных статистических и аналитических источников информации (пп. 3.1.3.2.4 Отчета).
5. Корректировка цен предложений на дату совершения сделки в соответствии с индексами цен, рассчитанными для различных сегментов (пп. 3.1.3.2.5 Отчета).

После приведения рыночной информации к единому формату, проводился статистический анализ всей собранной рыночной информации по каждому из полученных сегментов по следующим критериям:

1) Проверка на выявление дублирующейся информации (проводился анализ объектов по местоположению, тексту объявления, общей площади и полной цене);
2) Полнота собранной рыночной информации (проверялось наличие достаточного количества собранной информации по всем городским и сельским населенным пунктам, а также по муниципальным образованиям Московской области), а также проверялась наполняемость различных характеристик;
3) Проверка на непротиворечивость данных об объекте (отсутствие различных адресных характеристик, одинаковая размерность физических характеристик, правильность соотношений между ценообразующими факторами);
4) Проверка даты объявления на актуальность (дата предложения продажи или сделки не должна быть позднее даты оценки).

По результатам анализа рынка, выявлено, что земельные участки существенно дифференцированы по направлению от МКАД, площади и расстоянию от МКАД. Очевидно, что такого количества аналогов недостаточно для определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для средне- и многоэтажного жилищного строительства. В связи с этим, для расчета кадастровой стоимости земельных участков соответствующего назначения был проведен анализ рынка квартир в многоэтажных домах по населенным пунктам Московской области.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м общей площади квартир, продаваемых на вторичном рынке. На первичном рынке квартиры, в основном, предлагаются путем долевого участия в строительстве. Стоимость 1 кв. м будущей квартиры подвержена влиянию таких факторов, которые не оказывают влияние на вторичном рынке жилья (степень строительной готовности, срок сдачи объекта в эксплуатацию, качество строительства, репутация организации-застройщика и пр.). При этом стоимость квадратного метра квартиры в долевом строительстве может быть ниже, чем уровень цен на аналогичные квартиры на вторичном рынке. Поэтому делается предположение, что типичный покупатель жилых квартир ориентируется, прежде всего, на цены вторичного рынка недвижимости.

Анализ сформированных форм с объектами-аналогами показал, что у части объектов-аналогов присутствовала в описании информация, содержащая противоречивые сведения о физических характеристиках объектов-аналогов и/или об их местоположении. Указанные сложности связаны с отсутствием регламентированной формы для подачи объявления о продаже объекта недвижимости и степенью развитости рынка недвижимости по некоторым сегментам.

Следующим этапом работы по сбору рыночной информации является доработка сведений об объектах-аналогах. На этой стадии осуществляется дополнение недостающих данных и уточнение противоречивых характеристик. Корректировка и заполнение информации проводились на основе текста объявления о продаже недвижимости, если в нем содержалось подробное описание объекта. В отдельных случаях местоположение определялось по ориентирам, указанным в объявлении.

В результате проведения работ по сбору рыночной информации собраны и обработаны объекты-аналоги, позволяющие применить метод статистического (регрессионного) моделирования для следующих сегментов:

- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»,
- 3 сегмент «Общественное использование»[103],
- 4 сегмент «Предпринимательство»,
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»[104],
- 6 сегмент «Производственная деятельность»,
- 7 сегмент «Транспорт»,
- 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Распределение обработанных объектов-аналогов по подгруппам приведено в таблице ниже

***Таблица 78 Количество объектов-аналогов в разрезе подгрупп***

| Наименование подгруппы | Количество объектов-аналогов |
|---|---|
| 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД | 46 494 |
| 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО | 15 440 |
| 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками | 15 772 |
| 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП | 1 138 |
| 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 1 496 |
| 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками | 1 138 |
| 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 1 496 |
| 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками | 1 138 |
| 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 1 496 |
| 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками | 8 218 |
| 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками | 6 335 |
| 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками | 1 278 |
| 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками | 87 023 |
| 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | 255 541 |
| 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | 18 060 |
| 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | 213 512 |
| 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | 14 322 |

В доступных и открытых источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области представлено достаточно большое количество объявлений о продаже участков указанного назначения.

Собранная рыночная информация, в том числе, использовалась для расчета корректировки на функциональное использование земельных участков (вид разрешенного использования). Описание расчета корректировки на вид использования представлено в п.3.7.1 Отчета.

При проведении анализа рынка объектов недвижимости вид объекта-аналога «Земельный участок», указанный в источнике информации (как в сделках, так и в предложениях), считается достоверным и рассматривается как незастроенный.

Рынок купли-продажи иных сегментов, не представленных в таблице выше, развит слабо, в связи с чем применение метода статистического (регрессионного) моделирования не выполнялось для следующих сегментов:

- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»,
- 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»,
- 10 сегмент «Использование лесов»,

[103] Статистическое (регрессионное) моделирование объектов 3 сегмента «Общественное использование» выполнено на основе рыночной информации 4 сегмента «Предпринимательство»

[104] Статистическое (регрессионное) моделирование объектов 5 сегмента «Отдых (рекреация)» выполнено на основе рыночной информации 4 сегмента «Предпринимательство»

– 11 сегмент «Водные объекты»,
– 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас».

В целях применения метода статистического (регрессионного) моделирования для сегментов «Общественное использование» и «Отдых (рекреация)» были использованы объекты-аналоги сегмента «Предпринимательство».

Для целей определения кадастровой стоимости земельных участков Элитных коттеджных поселков, было собрано и обработано 21 764 объектов-аналогов, которые были использованы для расчета корректировки на местоположение (п.3.7.5 Отчета).

Собранная рыночная информация представлена в Приложении П1.6 к Отчету в разрезе сегментов с приложенными электронными копиями источников информации в формате скриншотов, фотообразов, баз данных и т.п.

После приведения исходной рыночной информации к единому формату, выполнена «очистка» собранной рыночной информации, включающая следующие шаги:

- Исключение объектов-аналогов со значительно завышенной или заниженной удельной ценой относительно общего массива на рассматриваемой территории. Данное отклонение зачастую обусловлено некорректным (ошибочным) указанием площади или цены, а также иными ошибочными сведениями при составлении объявления о продаже.

- Исключение объектов-аналогов, продажа которых реализуется посредством электронных торгов.

- Исключение объектов-аналогов, с выявленной противоречивой информацией в описании объявления.

Также исключались из рассмотрения объявления о продаже права аренды земельных участков.

Объекты-аналоги, отнесенные к территориям Элитных коттеджных поселков с кодом расчета вида использования 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», не использовались в рамках построения моделей оценки и применены для расчета корректировок на местоположение.

При выполнении анализа и подготовки рыночной информации для повышения качества выборки осуществлялась предварительная оценка возможной удельной цены каждого объекта-аналога с учетом всех собранных ценообразующих факторов. Для решения указанной задачи в качестве основного подхода рассматривается метод градиентного бустинга над решающими деревьями. Решающее дерево (дерево принятия решений, дерево классификации или регрессионное дерево) представляет собой средство поддержки принятия решений, использующееся в машинном обучении, анализе данных и статистике. Структура дерева представляет собой «листья» и «ветки». На ребрах («ветках») дерева решения записаны признаки, от которых зависит целевая функция, в «листьях» записаны значения целевой функции, а в остальных узлах указываются признаки, по которым различаются случаи классификации. Чтобы классифицировать новый случай, надо спуститься по дереву до листа и получить соответствующее значение. Подобные деревья решений широко используются в интеллектуальном анализе данных. Цель состоит в том, чтобы создать модель, которая предсказывает значение целевой переменной (в данном случае – рыночную стоимость объекта недвижимости) на основе нескольких известных переменных на входе (ценообразующие факторы). Каждый лист представляет собой значение целевой переменной, измененной в ходе движения от корня по листу. Каждый внутренний узел соответствует одной из входных переменных. Таким образом, в интеллектуальном анализе данных, деревья решений могут быть использованы в качестве математических и вычислительных методов, чтобы помочь описать, классифицировать и обобщить набор данных. В основе метода градиентного бустинга лежит идея объединения нескольких слабых алгоритмов (отдельных решающих деревьев) с целью последовательного обучения каждого дерева на ошибках предыдущего дерева, что позволяет в итоге получить сильный алгоритм, достаточно точно описывающий зависимость между исходными данными (ценообразующими факторами) и

рыночной стоимостью. Отличительной особенностью метода является гибкость в работе с качественными факторами, не требующей оцифровки категориальных значений (что требуется в абсолютном большинстве других методах машинного обучения и во всех методах статистического моделирования).

В результате для каждой расчетной группы на основе всей имеющейся информации о значениях ценообразующих факторов объектов-аналогов были построены модели решающих деревьев. В соответствии с данными моделями для каждого объекта-аналога определен модельный удельный показатель стоимости. Объекты-аналоги, у которых удельная цена предложения отличается от модельного показателя более, чем на 30 %, исключались из дальнейшего рассмотрения.

Для расчета стоимости 1 кв. м земельного участка под средне- и многоэтажной жилой застройкой использовалась информация о рыночной стоимости квартир в домах различной этажности, продаваемых на вторичном рынке и среднее значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Порядок определения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости приведен в разделе 3.1.3.3.3. Отчета. В соответствии с приведенным порядком была сформирована выборка цен предложений и площадей земельных участков, предназначенных для жилой застройки. Для каждого объекта дополнительно определены значения ценообразующих факторов, основываясь на содержании объявлений о продаже соответствующих объектов и результатах собственных расчетов.

Таким образом, по итогам сбора, анализа и «очистки» рыночной информации была подготовлена достаточная и репрезентативная для построения статистических моделей информация об объектах-аналогах. Данная информация представлена в Приложении П1.6. Результаты сбора информации о рынке ОН к Отчету.

#### 3.1.3.2.3. Информация о применяемых корректировках, в том числе выделение доли земельного участка

В процессе сбора рыночной информации были подобраны объекты-аналоги для групп, объекты которых активно представлены на открытом рынке. В целях обеспечения сопоставимости исходных данных в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки.

В связи с тем, что информация о существовании особых условий сделки отсутствует, при проведении обработки собранной рыночной информации подобранные объекты-аналоги не корректировались по следующим элементам сравнения: передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, экономические характеристики объекта и использование объекта. Далее по тексту описаны корректировки, вводимые при обработке рыночной информации с целью приведения ее к сопоставимому виду. Используемые корректировки приведены как для рынка земельных участков, так и для единых объектов недвижимости (далее - ЕОН) в тех сегментах, где применялся метод выделения доли стоимости земельного из состава цены предложения ЕОН.

#### 3.1.3.2.4. Корректировка на уторгование

При анализе рыночных условий выполнена корректировка цен предложений на торг.

В практике продажи объектов недвижимости продавец, как правило, закладывает в первоначальную цену возможность уступки — то есть предполагает торг с покупателем. Поскольку, при анализе рыночных условий, в выборку, в том числе, вошли объекты, представленные на рынке в качестве предложений о продаже, в их заявленные цены изначально включено определенное завышение — оно рассчитано на последующую процедуру согласования цены. Как следствие, фактическая цена сделки купли-продажи обычно оказывается ниже первоначальной оферты. Поэтому для корректного сопоставления объектов требуется скорректировать цены предложений с учетом возможного уторгования.

Размер указанной корректировки определен на основании данных статистических и аналитических источников информации.

| 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% |

***Рисунок 170 Значения скидки на торг, усредненные по городам России***

Размер корректировки на уторгование для сегментов, не представленных в статистических и аналитических источниках информации, определяется как среднее значение из представленных и составляет 10,7%.

### 3.1.3.2.5. Корректировка на дату сделки

В рамках проведения государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Московской области проведен анализ ценовой информации по объектам-аналогам за период с 2018 по 2025 год.

Цены объектов недвижимости подвержены динамике: на уровень цен предложений влияют как макроэкономические факторы (например, инфляция, ключевая ставка), так и сезонные колебания цен. В связи с этим для обеспечения сопоставимости данных была применена корректировка на время — она позволила привести цены объектов-аналогов к единому базису на дату определения кадастровой стоимости — 1 января 2026 года.

Источником исходной информации для расчета корректировки на дату сделки является информация об индексах изменения рыночных цен, содержащаяся в базе данных некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Величина корректировки определялась дифференцированно по сегментам рынка и рассчитывалась аналитическим методом на основании указанной в таблице ниже информации об индексах цен.

***Таблица 79 Индексы изменения цен земельных участков в разрезе сегментов рынка в соответствии с базой данных некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»***

| Дата | Земельные участки под торговые, офисные и др. коммерческие здания | Земельные участки под многоквартирное строительство | Земельные участки категории «Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения» | Земельные участки под ИЖС, ЛПХ | Садовые, дачные и огородные земельные участки СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий | Остальные земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2018 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 01.02.2018 | 1.0000 | 1.0017 | 1.0000 | 0.9983 | 0.9983 | 1.0017 | 0.9983 | 0.9998 |
| 01.03.2018 | 1.0000 | 1.0033 | 1.0000 | 0.9967 | 0.9967 | 1.0033 | 0.9967 | 0.9995 |
| 01.04.2018 | 1.0000 | 1.0050 | 1.0000 | 0.9950 | 0.9950 | 1.0050 | 0.9950 | 0.9993 |
| 01.05.2018 | 1.0000 | 1.0067 | 1.0000 | 0.9933 | 0.9933 | 1.0067 | 0.9933 | 0.9990 |
| 01.06.2018 | 1.0000 | 1.0083 | 1.0000 | 0.9917 | 0.9917 | 1.0083 | 0.9917 | 0.9988 |
| 01.07.2018 | 1.0000 | 1.0100 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0100 | 0.9900 | 0.9985 |
| 01.08.2018 | 1.0000 | 1.0134 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0134 | 0.9900 | 0.9995 |
| 01.09.2018 | 1.0000 | 1.0167 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0167 | 0.9900 | 1.0004 |
| 01.10.2018 | 1.0000 | 1.0201 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0201 | 0.9900 | 1.0014 |
| 01.11.2018 | 1.0000 | 1.0235 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0235 | 0.9900 | 1.0023 |
| 01.12.2018 | 1.0000 | 1.0268 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0268 | 0.9900 | 1.0033 |
| 01.01.2019 | 1.0000 | 1.0302 | 1.0000 | 0.9900 | 0.9900 | 1.0302 | 0.9900 | 1.0042 |
| 01.02.2019 | 1.0017 | 1.0354 | 1.0033 | 0.9933 | 0.9933 | 1.0354 | 0.9933 | 1.0078 |
| 01.03.2019 | 1.0033 | 1.0405 | 1.0067 | 0.9966 | 0.9966 | 1.0405 | 0.9966 | 1.0114 |
| 01.04.2019 | 1.0050 | 1.0457 | 1.0100 | 0.9999 | 0.9999 | 1.0457 | 0.9999 | 1.0150 |
| 01.05.2019 | 1.0067 | 1.0508 | 1.0133 | 1.0032 | 1.0032 | 1.0508 | 1.0032 | 1.0185 |
| 01.06.2019 | 1.0083 | 1.0560 | 1.0167 | 1.0065 | 1.0065 | 1.0560 | 1.0065 | 1.0221 |
| 01.07.2019 | 1.0100 | 1.0611 | 1.0200 | 1.0098 | 1.0098 | 1.0611 | 1.0098 | 1.0257 |
| 01.08.2019 | 1.0134 | 1.0682 | 1.0234 | 1.0132 | 1.0132 | 1.0664 | 1.0132 | 1.0298 |
| 01.09.2019 | 1.0167 | 1.0753 | 1.0268 | 1.0165 | 1.0165 | 1.0717 | 1.0165 | 1.0340 |
| 01.10.2019 | 1.0201 | 1.0823 | 1.0302 | 1.0199 | 1.0199 | 1.0770 | 1.0199 | 1.0381 |
| 01.11.2019 | 1.0235 | 1.0894 | 1.0336 | 1.0233 | 1.0233 | 1.0823 | 1.0233 | 1.0423 |
| 01.12.2019 | 1.0268 | 1.0965 | 1.0370 | 1.0266 | 1.0266 | 1.0876 | 1.0266 | 1.0464 |
| 01.01.2020 | 1.0302 | 1.1036 | 1.0404 | 1.0300 | 1.0300 | 1.0929 | 1.0300 | 1.0506 |
| 01.02.2020 | 1.0233 | 1.1072 | 1.0352 | 1.0317 | 1.0317 | 1.0966 | 1.0317 | 1.0505 |
| 01.03.2020 | 1.0165 | 1.1109 | 1.0300 | 1.0334 | 1.0334 | 1.1002 | 1.0334 | 1.0505 |
| 01.04.2020 | 1.0096 | 1.1146 | 1.0248 | 1.0351 | 1.0351 | 1.1039 | 1.0351 | 1.0504 |
| 01.05.2020 | 1.0027 | 1.1183 | 1.0196 | 1.0369 | 1.0369 | 1.1075 | 1.0369 | 1.0504 |
| 01.06.2020 | 0.9959 | 1.1219 | 1.0144 | 1.0386 | 1.0386 | 1.1112 | 1.0386 | 1.0504 |
| 01.07.2020 | 0.9890 | 1.1256 | 1.0092 | 1.0403 | 1.0403 | 1.1148 | 1.0403 | 1.0503 |
| 01.08.2020 | 0.9906 | 1.1425 | 1.0092 | 1.0490 | 1.0490 | 1.1185 | 1.0490 | 1.0570 |
| 01.09.2020 | 0.9923 | 1.1594 | 1.0092 | 1.0576 | 1.0576 | 1.1222 | 1.0576 | 1.0637 |

| Дата | Земельные участки под торговые, офисные и др. коммерческие здания | Земельные участки под многоквартирное строительство | Земельные участки категории «Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения» | Земельные участки под ИЖС, ЛПХ | Садовые, дачные и огородные земельные участки СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий | Остальные земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.10.2020 | 0.9939 | 1.1763 | 1.0092 | 1.0663 | 1.0663 | 1.1259 | 1.0663 | 1.0704 |
| 01.11.2020 | 0.9956 | 1.1932 | 1.0092 | 1.0750 | 1.0750 | 1.1297 | 1.0750 | 1.0770 |
| 01.12.2020 | 0.9972 | 1.2100 | 1.0092 | 1.0836 | 1.0836 | 1.1334 | 1.0836 | 1.0837 |
| 01.01.2021 | 0.9989 | 1.2269 | 1.0092 | 1.0923 | 1.0923 | 1.1371 | 1.0923 | 1.0904 |
| 01.02.2021 | 1.0022 | 1.2351 | 1.0092 | 1.0960 | 1.0978 | 1.1371 | 1.0941 | 1.0935 |
| 01.03.2021 | 1.0055 | 1.2433 | 1.0092 | 1.0996 | 1.1032 | 1.1371 | 1.0960 | 1.0966 |
| 01.04.2021 | 1.0089 | 1.2515 | 1.0092 | 1.1032 | 1.1087 | 1.1371 | 1.0978 | 1.0997 |
| 01.05.2021 | 1.0122 | 1.2596 | 1.0092 | 1.1069 | 1.1142 | 1.1371 | 1.0996 | 1.1028 |
| 01.06.2021 | 1.0155 | 1.2678 | 1.0092 | 1.1105 | 1.1196 | 1.1371 | 1.1014 | 1.1059 |
| 01.07.2021 | 1.0189 | 1.2760 | 1.0092 | 1.1142 | 1.1251 | 1.1371 | 1.1032 | 1.1090 |
| 01.08.2021 | 1.0223 | 1.2824 | 1.0058 | 1.1216 | 1.1270 | 1.1390 | 1.1051 | 1.1116 |
| 01.09.2021 | 1.0257 | 1.2888 | 1.0025 | 1.1290 | 1.1288 | 1.1409 | 1.1069 | 1.1142 |
| 01.10.2021 | 1.0290 | 1.2951 | 0.9991 | 1.1364 | 1.1307 | 1.1428 | 1.1088 | 1.1168 |
| 01.11.2021 | 1.0324 | 1.3015 | 0.9957 | 1.1439 | 1.1326 | 1.1447 | 1.1106 | 1.1195 |
| 01.12.2021 | 1.0358 | 1.3079 | 0.9924 | 1.1513 | 1.1345 | 1.1466 | 1.1124 | 1.1221 |
| 01.01.2022 | 1.0392 | 1.3143 | 0.9890 | 1.1587 | 1.1363 | 1.1485 | 1.1143 | 1.1247 |
| 01.02.2022 | 1.0427 | 1.3209 | 0.9923 | 1.1664 | 1.1439 | 1.1523 | 1.1198 | 1.1300 |
| 01.03.2022 | 1.0462 | 1.3274 | 0.9956 | 1.1742 | 1.1515 | 1.1561 | 1.1254 | 1.1354 |
| 01.04.2022 | 1.0496 | 1.3340 | 0.9989 | 1.1819 | 1.1591 | 1.1599 | 1.1310 | 1.1407 |
| 01.05.2022 | 1.0531 | 1.3406 | 1.0022 | 1.1896 | 1.1666 | 1.1638 | 1.1366 | 1.1461 |
| 01.06.2022 | 1.0566 | 1.3471 | 1.0055 | 1.1973 | 1.1742 | 1.1676 | 1.1421 | 1.1514 |
| 01.07.2022 | 1.0600 | 1.3537 | 1.0088 | 1.2051 | 1.1818 | 1.1714 | 1.1477 | 1.1568 |
| 01.08.2022 | 1.0618 | 1.3582 | 1.0088 | 1.2091 | 1.1838 | 1.1714 | 1.1496 | 1.1587 |
| 01.09.2022 | 1.0636 | 1.3627 | 1.0088 | 1.2131 | 1.1857 | 1.1714 | 1.1515 | 1.1606 |
| 01.10.2022 | 1.0653 | 1.3673 | 1.0088 | 1.2171 | 1.1877 | 1.1714 | 1.1534 | 1.1625 |
| 01.11.2022 | 1.0671 | 1.3718 | 1.0088 | 1.2211 | 1.1897 | 1.1714 | 1.1553 | 1.1645 |
| 01.12.2022 | 1.0689 | 1.3763 | 1.0088 | 1.2252 | 1.1916 | 1.1714 | 1.1573 | 1.1664 |
| 01.01.2023 | 1.0706 | 1.3808 | 1.0088 | 1.2292 | 1.1936 | 1.1714 | 1.1592 | 1.1683 |
| 01.02.2023 | 1.0760 | 1.3877 | 1.0121 | 1.2394 | 1.1996 | 1.1753 | 1.1650 | 1.1741 |
| 01.03.2023 | 1.0813 | 1.3946 | 1.0155 | 1.2497 | 1.2055 | 1.1792 | 1.1708 | 1.1800 |
| 01.04.2023 | 1.0867 | 1.4015 | 1.0189 | 1.2599 | 1.2115 | 1.1831 | 1.1766 | 1.1858 |
| 01.05.2023 | 1.0920 | 1.4084 | 1.0222 | 1.2701 | 1.2175 | 1.1871 | 1.1824 | 1.1916 |
| 01.06.2023 | 1.0974 | 1.4153 | 1.0256 | 1.2804 | 1.2234 | 1.1910 | 1.1882 | 1.1975 |
| 01.07.2023 | 1.1027 | 1.4222 | 1.0290 | 1.2906 | 1.2294 | 1.1949 | 1.1939 | 1.2033 |
| 01.08.2023 | 1.1119 | 1.4388 | 1.0324 | 1.2992 | 1.2356 | 1.2008 | 1.2019 | 1.2113 |
| 01.09.2023 | 1.1211 | 1.4554 | 1.0358 | 1.3078 | 1.2417 | 1.2068 | 1.2099 | 1.2193 |
| 01.10.2023 | 1.1303 | 1.4720 | 1.0392 | 1.3164 | 1.2479 | 1.2128 | 1.2178 | 1.2273 |

| Дата | Земельные участки под торговые, офисные и др. коммерческие здания | Земельные участки под многоквартирное строительство | Земельные участки категории «Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения» | Земельные участки под ИЖС, ЛПХ | Садовые, дачные и огородные земельные участки СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными домами | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий | Остальные земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.11.2023 | 1.1395 | 1.4886 | 1.0427 | 1.3250 | 1.2540 | 1.2188 | 1.2258 | 1.2353 |
| 01.12.2023 | 1.1487 | 1.5052 | 1.0461 | 1.3337 | 1.2601 | 1.2247 | 1.2337 | 1.2433 |
| 01.01.2024 | 1.1579 | 1.5218 | 1.0495 | 1.3423 | 1.2663 | 1.2307 | 1.2417 | 1.2513 |
| 01.02.2024 | 1.1752 | 1.5344 | 1.0653 | 1.3646 | 1.2832 | 1.2471 | 1.2583 | 1.2683 |
| 01.03.2024 | 1.1926 | 1.5471 | 1.0810 | 1.3870 | 1.3001 | 1.2635 | 1.2748 | 1.2852 |
| 01.04.2024 | 1.2100 | 1.5598 | 1.0968 | 1.4094 | 1.3169 | 1.2799 | 1.2914 | 1.3022 |
| 01.05.2024 | 1.2274 | 1.5725 | 1.1125 | 1.4317 | 1.3338 | 1.2963 | 1.3079 | 1.3192 |
| 01.06.2024 | 1.2447 | 1.5852 | 1.1283 | 1.4541 | 1.3507 | 1.3128 | 1.3245 | 1.3361 |
| 01.07.2024 | 1.2621 | 1.5979 | 1.1440 | 1.4765 | 1.3676 | 1.3292 | 1.3410 | 1.3531 |
| 01.08.2024 | 1.2726 | 1.5952 | 1.1516 | 1.4863 | 1.3744 | 1.3358 | 1.3500 | 1.3601 |
| 01.09.2024 | 1.2831 | 1.5925 | 1.1593 | 1.4962 | 1.3813 | 1.3425 | 1.3589 | 1.3672 |
| 01.10.2024 | 1.2936 | 1.5899 | 1.1669 | 1.5060 | 1.3881 | 1.3491 | 1.3679 | 1.3742 |
| 01.11.2024 | 1.3042 | 1.5872 | 1.1745 | 1.5159 | 1.3949 | 1.3557 | 1.3768 | 1.3813 |
| 01.12.2024 | 1.3147 | 1.5845 | 1.1821 | 1.5257 | 1.4018 | 1.3624 | 1.3857 | 1.3883 |
| 01.01.2025 | 1.3252 | 1.5819 | 1.1898 | 1.5355 | 1.4086 | 1.3690 | 1.3947 | 1.3954 |
| 01.02.2025 | 1.3451 | 1.5924 | 1.2056 | 1.5483 | 1.4204 | 1.3827 | 1.4110 | 1.4100 |
| 01.03.2025 | 1.3649 | 1.6030 | 1.2215 | 1.5611 | 1.4321 | 1.3964 | 1.4272 | 1.4246 |
| 01.04.2025 | 1.3848 | 1.6135 | 1.2373 | 1.5739 | 1.4438 | 1.4101 | 1.4435 | 1.4391 |
| 01.05.2025 | 1.4047 | 1.6241 | 1.2532 | 1.5867 | 1.4556 | 1.4238 | 1.4598 | 1.4537 |
| 01.06.2025 | 1.4246 | 1.6346 | 1.2691 | 1.5995 | 1.4673 | 1.4375 | 1.4760 | 1.4683 |
| 01.07.2025 | 1.4445 | 1.6452 | 1.2849 | 1.6123 | 1.4791 | 1.4512 | 1.4923 | 1.4829 |
| 01.08.2025 | 1.4493 | 1.6479 | 1.2892 | 1.6150 | 1.4791 | 1.4536 | 1.4973 | 1.4861 |
| 01.09.2025 | 1.4541 | 1.6506 | 1.2935 | 1.6177 | 1.4791 | 1.4560 | 1.5023 | 1.4893 |
| 01.10.2025 | 1.4589 | 1.6534 | 1.2978 | 1.6204 | 1.4791 | 1.4584 | 1.5072 | 1.4924 |
| 01.11.2025 | 1.4637 | 1.6561 | 1.3021 | 1.6231 | 1.4791 | 1.4609 | 1.5122 | 1.4956 |
| 01.12.2025 | 1.4685 | 1.6589 | 1.3064 | 1.6258 | 1.4791 | 1.4633 | 1.5172 | 1.4988 |
| 01.01.2026 | 1.4733 | 1.6616 | 1.3106 | 1.6284 | 1.4791 | 1.4657 | 1.5222 | 1.5019 |

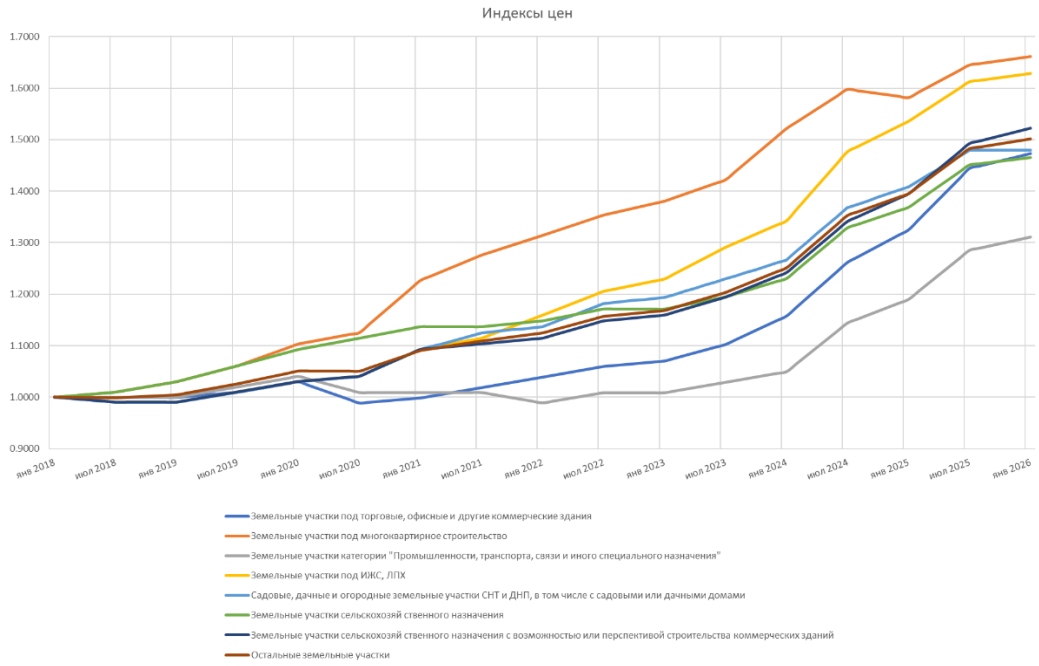



***Рисунок 171 Индексы цен земельных участков в разрезе сегментов рынка***

*Источник: Расчеты оценщика*

В целях расчета корректировки на дату сделки цен объектов-аналогов, использованных при определении кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», с применением метода выделения доли стоимости земельного участка из состава цены предложения ЕОН, в качестве источника исходной информации использована Единая информационная система жилищного строительства (далее – ЕИСЖС). Для расчета использована информация о стоимости 1 кв.м по данным проектных деклараций, опубликованных в ЕИСЖС.

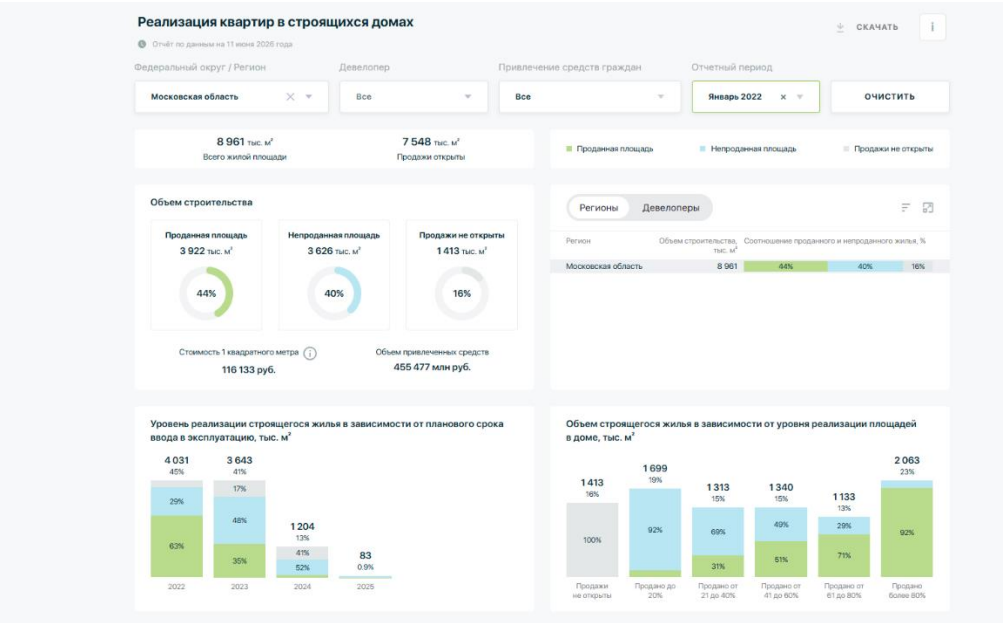



***Рисунок 172 Стоимость 1 кв.м по данным проектных деклараций, опубликованных в ЕИСЖС по состоянию на январь 2022[105]***

[105] https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строящихся_квартир

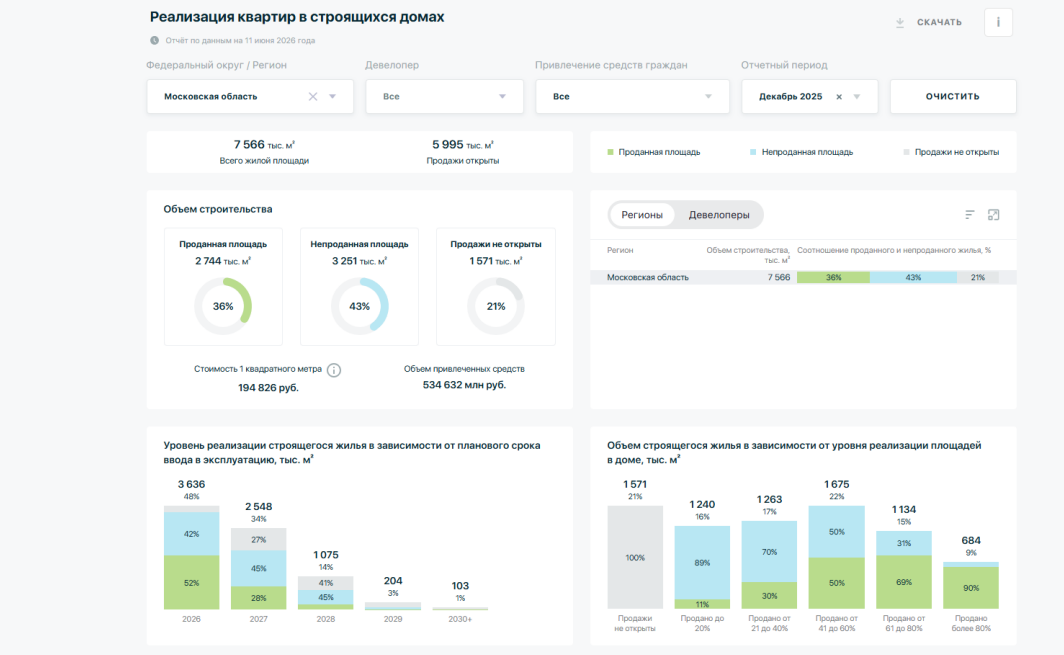



***Рисунок 173 Стоимость 1 кв.м по данным проектных деклараций, опубликованных в ЕИСЖС по состоянию на декабрь 2025***

***Таблица 80 Корректировка цен квартир на дату сделки***

| Дата | Цена, руб/кв.м | Корректировка на 01.01.2026 |
|---|---|---|
| 01.01.22 | 116 133.00 | 0.6776 |
| 01.02.22 | 119 753.00 | 0.6269 |
| 01.03.22 | 123 276.00 | 0.5804 |
| 01.04.22 | 124 146.00 | 0.5693 |
| 01.05.22 | 126 083.00 | 0.5452 |
| 01.06.22 | 127 923.00 | 0.523 |
| 01.07.22 | 130 651.00 | 0.4912 |
| 01.08.22 | 133 850.00 | 0.4556 |
| 01.09.22 | 136 675.00 | 0.4255 |
| 01.10.22 | 133 254.00 | 0.4621 |
| 01.11.22 | 137 087.00 | 0.4212 |
| 01.12.22 | 139 755.00 | 0.3941 |
| 01.01.23 | 142 850.00 | 0.3639 |
| 01.02.23 | 143 300.00 | 0.3596 |
| 01.03.23 | 145 163.00 | 0.3421 |
| 01.04.23 | 147 463.00 | 0.3212 |
| 01.05.23 | 150 081.00 | 0.2981 |
| 01.06.23 | 149 106.00 | 0.3066 |
| 01.07.23 | 149 883.00 | 0.2999 |
| 01.08.23 | 150 930.00 | 0.2908 |
| 01.09.23 | 152 937.00 | 0.2739 |
| 01.10.23 | 154 872.00 | 0.258 |
| 01.11.23 | 158 361.00 | 0.2303 |
| 01.12.23 | 158 957.00 | 0.2257 |
| 01.01.24 | 160 007.00 | 0.2176 |
| 01.02.24 | 161 592.00 | 0.2057 |
| 01.03.24 | 162 837.00 | 0.1964 |
| 01.04.24 | 164 966.00 | 0.181 |
| 01.05.24 | 164 915.00 | 0.1814 |
| 01.06.24 | 170 091.00 | 0.1454 |
| 01.07.24 | 172 236.00 | 0.1312 |
| 01.08.24 | 173 193.00 | 0.1249 |
| 01.09.24 | 174 041.00 | 0.1194 |
| 01.10.24 | 174 707.00 | 0.1152 |
| 01.11.24 | 175 240.00 | 0.1118 |

| Дата | Цена, руб/кв.м | Корректировка на 01.01.2026 |
|---|---|---|
| 01.12.24 | 178 155.00 | 0.0936 |
| 01.01.25 | 178 769.00 | 0.0898 |
| 01.02.25 | 178 789.00 | 0.0897 |
| 01.03.25 | 179 997.00 | 0.0824 |
| 01.04.25 | 181 164.00 | 0.0754 |
| 01.05.25 | 181 639.00 | 0.0726 |
| 01.06.25 | 182 472.00 | 0.0677 |
| 01.07.25 | 183 570.00 | 0.0613 |
| 01.08.25 | 185 576.00 | 0.0498 |
| 01.09.25 | 186 951.00 | 0.0421 |
| 01.10.25 | 188 725.00 | 0.0323 |
| 01.11.25 | 190 786.00 | 0.0212 |
| 01.12.25 | 194 826.00 | 0 |

### 3.1.3.2.6. Описание механизма определения площади земельного участка

В связи с тем, что оценке подлежат земельные участки без учета объектов капитального строительства, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства.

Стоимость всего объекта недвижимости (value overall - Vo) складывается из стоимости земельного участка (value land - Vl) и стоимости улучшений земельного участка (value building - Vb).

К понятию земли можно отнести объекты природного назначения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса), а к понятию улучшений земли – объекты, созданные руками человека, потребовавшие вложения труда и затрат ресурсов, прочно связанные с землей (здания, сооружения, инженерные коммуникации, насаждения)[106]. Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна:

$$Vo = Vl + Vb$$

При этом стоимость земли может быть представлена также следующим образом:

$$Vl = Vo * L,$$

где L – доля земли в стоимости объекта недвижимости:

$$L = \frac{Vl}{Vo}$$

В свою очередь:

$$L + B = 1,$$

где B - доля стоимости только что построенных улучшений в стоимости объекта:

$$B = \frac{Vb}{Vo}$$

Расчет площади земельного участка для объектов-аналогов, представляющих собой помещения (площадь земельных участков не указана в объявлении) проводился исходя из нормативной плотности застройки для разных сегментов недвижимости.

**1. Земельные участки, предназначенные для многоэтажной жилой застройки**

Значение плотности застройки для объектов многоэтажной жилой застройки принимается в соответствии с нормативами, приведенными в СП 30-101-98 «Свод правил по проектированию и строительству. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденными Приказом Министерства Российской Федерации по земельной

[106] Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МСК», 2007.

политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.1998 № 59 (см. таблицу ниже).

***Таблица 81 Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых помещений для зданий разной этажности***

| Строительные нормы | Этажность | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 12 | 14 | 16 | 17 | 18 | 20 | 22 | более 22 |
| 1957 г. СН 41-58 | 2,84 | 2,00 | 1,57 | 1,34 | 1,23 | 1,19 | 1,14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1967 г. СНиП II-К.2-62 | 2,72 | 1,97 | 1,81 | 1,52 | 1,39 | 1,30 | 1,21 | 1,04 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1975г. СНиП II-60-75 | 2,30 | 1,80 | 1,59 | 1,36 | 1,21 | 1,15 | 1,10 | 0,98 | 0,94 | - | - | - | - | - | - | - |
| ВСН 2-85 | - | 1,85 | 1,47 | 1,32 | 1,16 | 1,05 | 0,96 | 0,85 | 0,80 | 0,74 | 0,69 | 0,67 | 0,66 | 0,65 | 0,64 | - |
| 1994 г. | 3,57 | 1,85 | 1,33 | 1,31 | 1,16 | 1,05 | 0,96 | 0,85 | 0,80 | 0,74 | 0,69 | 0,67 | 0,66 | 0,65 | 0,64 | |
| МГСН-1.01-94 | 1,61 | 1,43 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| СНиП 2.07.01-89* | Не менее 0,92 | | | | | | | | | | | | | | | |

Расчет плотности застройки производится по формуле:

*Плотность застройки = 1 / (значение из таблицы, соответствующее этажности объекта)*

По зданиям этажностью 2-8 этажей рассчитывается плотность застройки как среднее по СН 41-58, СНиП II-К.2-62, СНиП II-60-75, ВСН 2-85, МГСН-1.01-94 (в случае, если в ячейке значение «-», она не учитывается), по большей этажности – дополнительно учитывается норматив 0,92 из СНиП 2.07.01-89* (норма СНиП 2.07.01-89* приведена для расчета жилищной обеспеченности 18 кв. м/чел.).

***Таблица 82 Плотность застройки под многоэтажными жилыми домами***

| Строительные нормы | этажность | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | |
| 1957 г. СН 41-58 | 2,84 | 0,35 | 2,00 | 0,50 | 1,57 | 0,64 | 1,34 | 0,75 | 1,23 | 0,81 | 1,19 | 0,84 | 1,14 | 0,88 | - | - |
| 1967 г. СНиП II-К.2-62 | 2,72 | 0,37 | 1,97 | 0,51 | 1,81 | 0,55 | 1,52 | 0,66 | 1,39 | 0,72 | 1,30 | 0,77 | 1,21 | 0,83 | 1,04 | 0,96 |
| 1975г. СНиП II-60-75 | 2,30 | 0,43 | 1,80 | 0,56 | 1,59 | 0,63 | 1,36 | 0,74 | 1,21 | 0,83 | 1,15 | 0,87 | 1,10 | 0,91 | 0,98 | 1,02 |
| ВСН 2-85 | - | - | 1,85 | 0,54 | 1,47 | 0,68 | 1,32 | 0,76 | 1,16 | 0,86 | 1,05 | 0,95 | 0,96 | 1,04 | 0,85 | 1,18 |
| 1994 г. | 3,57 | 0,28 | 1,85 | 0,54 | 1,33 | 0,75 | 1,31 | 0,76 | 1,16 | 0,86 | 1,05 | 0,95 | 0,96 | 1,04 | 0,85 | 1,18 |
| МГСН-1.01-94 | 1,61 | 0,62 | 1,43 | 0,70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| СНиП 2.07.01-89* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,92 | 1,09 |
| СРЕДНЕЕ | 2,61 | 0,41 | 1,82 | 0,56 | 1,55 | 0,65 | 1,37 | 0,73 | 1,23 | 0,82 | 1,15 | 0,88 | 1,07 | 0,94 | 0,93 | 1,08 |

***продолжение таблицы***

| Строительные нормы | этажность | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 12 | | 14 | | 16 | | 17 | | 18 | | 20 | | 22 | |
| 1957 г. СН 41-58 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1967 г. СНиП II-К.2-62 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1975г. СНиП II-60-75 | 0,94 | 1,06 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ВСН 2-85 | 0,80 | 1,25 | 0,74 | 1,35 | 0,69 | 1,45 | 0,67 | 1,49 | 0,66 | 1,52 | 0,65 | 1,54 | 0,64 | 1,56 |
| 1994 г. | 0,80 | 1,25 | 0,74 | 1,35 | 0,69 | 1,45 | 0,67 | 1,49 | 0,66 | 1,52 | 0,65 | 1,54 | 0,64 | 1,56 |
| МГСН-1.01-94 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| СНиП 2.07.01-89* | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 | 0,92 | 1,09 |
| СРЕДНЕЕ | 0,87 | 1,16 | 0,80 | 1,26 | 0,77 | 1,33 | 0,75 | 1,36 | 0,75 | 1,37 | 0,74 | 1,39 | 0,73 | 1,40 |

В случае, если в рыночной информации нет данных об этажности многоэтажного жилого дома, в котором продается квартира, то плотность застройки принимается равной средней величине по среднеэтажным и многоэтажным домам (более 3-х этажей) – 1,07.

Для определения величины доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости - многоквартирного жилого дома проведен обзор открытых источников информации о доле стоимости земельного участка для многоэтажного жилищного строительства в структуре себестоимости.

***Таблица 83 Обзор информации о доле земельного участка для многоэтажного жилищного строительства в структуре себестоимости***

| № п/п | Размер доли ЗУ в структуре себестоимости | Среднее значение доли ЗУ | Источник | Время исследования | Регион |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 15 | 15 | https://rg.ru/2021/11/09/reg-szfo/federalnyj-biudzhet-kompensiruet-rost-cen-na-strojmaterialy.html | 2021 | Российская Федерация |
| 19 | 15 | 15 | https://realty.rbc.ru/news/667177d69a79471d0f51694a | 2024 | Московская область |
| Итоговое значение: | | 15 | | | |

Рассматриваемая доля характерна для себестоимости, поэтому был произведен перерасчет доли затрат на землю в рыночной стоимости жилой недвижимости, для чего была скорректирована рассматриваемая доля на отношение средней себестоимости строительства жилой недвижимости по данным ЕИСЖС 81 100,00 руб./кв.м[107].

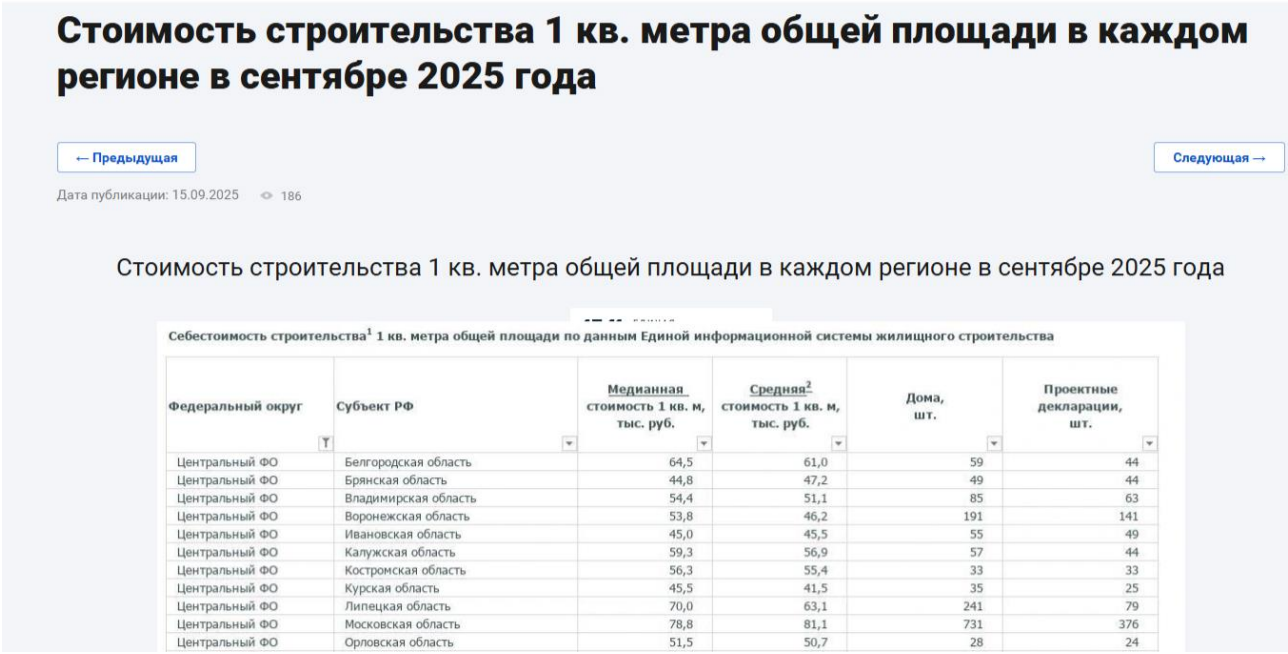



***Рисунок 174 Стоимость строительства 1 кв.м общей площади по данным ЕИЖС, 3 квартал 2025 года***

к средней рыночной стоимости жилой недвижимости 185 576,00 руб./кв.м[108] в Московской области:

[107] https://наш.дом.рф/медиа/новости/2025/09/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-сентябре-2025-года, https://k-css.ru/news/post/stoimost-stroitelstva-1-kv-metra-obshchej-ploshchadi-v-kazhdom-regione-v-sentyabre-2025-goda

[108] https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строящихся_квартир

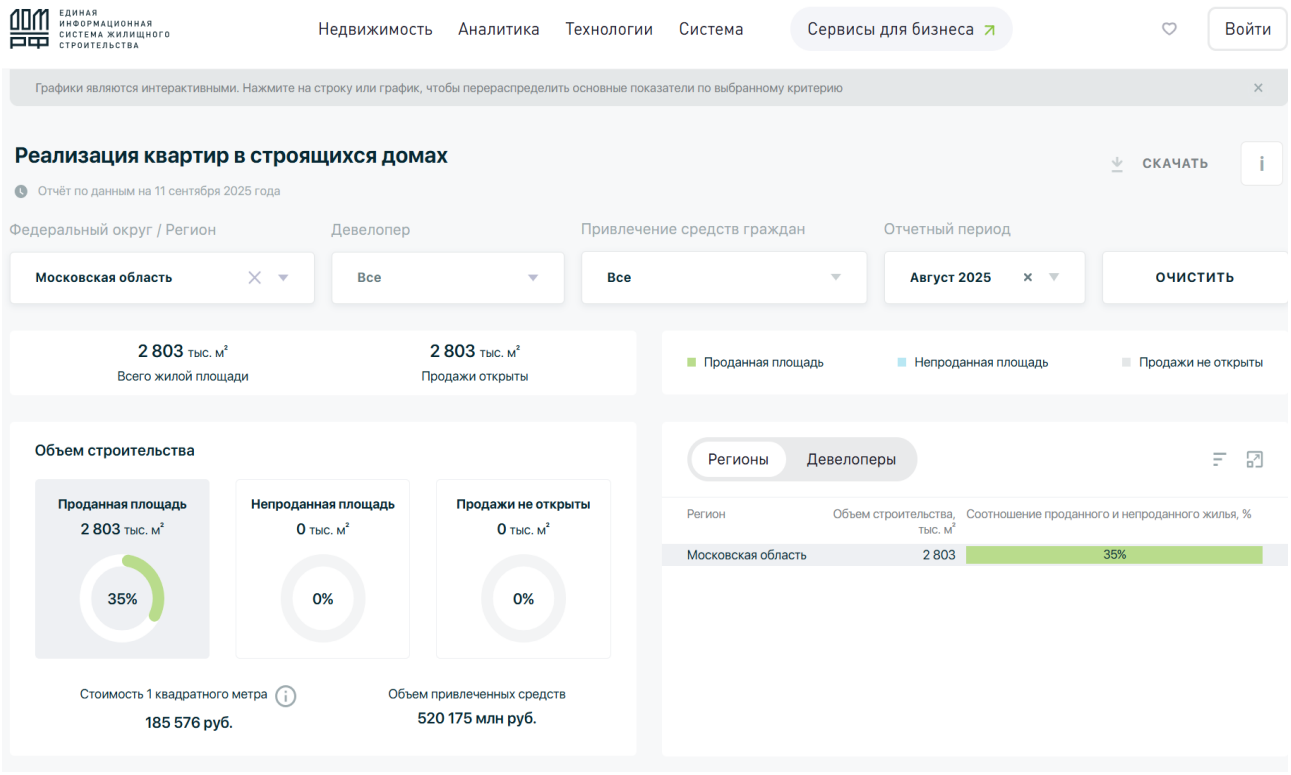



***Рисунок 175 Стоимость реализации 1 кв.м по данным ЕИСЖС, 3 квартал 2025 года***

$$15\% \times (81\,100{,}00 / 185\,576{,}00) = 6{,}56\%$$

Таким образом, в расчетах принимаем величину доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости на уровне 6,56% (0,0656).

**2. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей**

Площадь земельных участков, приходящихся на каждый из объектов недвижимости (гаражей), определялась исходя из нормативной площади земельных участков для индивидуальных гаражей. В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей для одноэтажных гаражей составляет 30 кв.м на 1 машиноместо. Таким образом, плотность застройки для типичного гаража 4х6 м составит 0,8. Поэтому, расчет площади земельного участка под гараж осуществляется исходя из плотности застройки 0,8.

Для иных видов гаражей для целей расчета доли была определена стоимость воспроизводства по объектам-аналогам.

*Определение затрат на замещение*

Для определения затрат на воспроизводство оцениваемых объектов использована техника сравнительной единицы. Данной техникой предполагается использование сведений о затратах на строительство какой-либо единицы измерения, например, 1 кв.м общей площади квартир, 1 куб.м строительного объема, 1 кв.м общей площади помещений и др.

Для проведения расчетов использовался Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. 2019».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве.

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях).

В Справочнике учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона Российской Федерации — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

в) усредненная величина доначислений к стоимости (Пспр) от суммы вышеперечисленных составляющих, а также непредвиденные работы и затраты:

- предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
- благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования;
- временные здания и сооружения;
- дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
- затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- затраты на проведение пусконаладочных работ;
- содержание службы заказчика.
- строительный контроль;
- проектные работы;
- изыскательские работы;
- авторский надзор;
- экспертиза предпроектной и проектной документации;
- разработка тендерной документации;
- сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

*Выбор объектов-аналогов*

Выбор объекта-аналога для определения укрупненного стоимостного показателя следует производить из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Ниже приведено описание аналогов Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. 2019», использованных для расчета стоимости замещения гаражей.



**Правообладатель:** ГК КО-ИНВЕСТ, http://coinvest.ru, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83,**Разработано**: http://unisol.top

группа компаний КО-ИНВЕСТ

RIGEL

| ГАРАЖИ отдельностоящие | Этажность: 1 | КС - 1 |
|---|---|---|

ОПИСАНИЕ: Количество машино - мест : 1, со смотровой ямой

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Конструктивные особенности объекта аналога не указанны.

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ $м^3$ | ПЛОЩАДЬ $м^2$ | КЛАСС КАЧЕСТВА | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА |
|---|---|---|---|---|---|
| Б3.02.003.0154 | | | Standard | РУБ. на 1 м2 | 9745.0 |

**Источник данных:** Справочник оценщика "Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства". ISBN 978-5-903734-43-6

**QR-code**, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

**Пользователь:** ГБУ МО "ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ"/5024171491

**Раздел:** ГАРАЖИ / ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ
**Объект:** п.Б3.02.003.0154 / ГАРАЖИ отдельностоящие
**Порядок стоимости:** 97XX.XX РУБ. / 01.01.2019




***Рисунок 176 Объекты-аналоги, Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. 2019»***

Коэффициент на региональное различие в уровне цен не определялся, так как уровень цен определен для Московской области.

Также при расчетах были использованы коэффициенты, учитывающие изменение уровня цен между датой, по состоянию на которую определены удельные показатели стоимости строительства, и датой оценки, приведенные в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» выпуск № 131.

*Определение прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Прибыль предпринимателя определена на основании аналитических данных в размере 16,1%.

Таблица 21. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 14,9% | 9,0% | 20,8% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 15,8% | 9,6% | 21,9% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 14,3% | 7,9% | 20,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 11,7% | 6,4% | 16,9% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,1% | 10,0% | 22,3% |

***Рисунок 177 Значения прибыли предпринимателя, усредненные по городам России***

*Определение накопленного износа*

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- устаревание внешнего воздействия.

*Определение физического износа*

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Проиллюстрировать процесс физического ветшания можно на примере накопления износа бетоном:




***Рисунок 178 Процесс физического ветшания***

Можно говорить, что в первые годы эксплуатации (речь идет о капитальных строениях) идет достаточно интенсивное накопление износа – так называемая «приработка» конструкций. Именно поэтому не рекомендуется делать дорогой ремонт в первые три-пять лет после покупки квартиры в новом доме: неизбежные усадки, связанные с ними трещины в перегородках, перекос проемов и прочие следствия деформаций могут значительно испортить эстетику и качество нового ремонта. Однако, после этого относительно непродолжительного периода, наступает период «рабочей эксплуатации», когда накопление износа идет очень медленно, но, тем не менее, даже в очень благоприятных условиях этот процесс идет и он практически необратим.

В дальнейшем ветшание конструкций ускоряется, и при отсутствии профилактических мероприятий, строение очень быстро теряет свои потребительские свойства. Своевременное проведение планово-предупредительных ремонтных работ (далее - ППР) позволяет продлить срок эксплуатации (так называемую «экономическую жизнь») объекта.

Процесс физического ветшания с учетом ППР можно проиллюстрировать на графике на примере зданий I, II классов капитальности:




***Рисунок 179 Процесс физического ветшания с учетом ППР***

Физическое обветшание (износ) зданий может быть определено различными способами, большая часть из которых основана на сравнении с объектами-аналогами, чье физическое состояние известно.

В качестве одного из расчетных способов расчета физического износа принято использовать соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни. Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), то есть срока его хронологической жизни (действительного возраста), с учетом проводимых планово-предупредительных ремонтов.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Для объектов строительства срок экономический жизни можно приравнять к нормативному сроку службы – периоду времени, на протяжении которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться. С точки зрения эксплуатационных характеристик объекта его функционирование (работа людей в здании) без проведения неотложных ремонтных работ капитального характера разрешено или возможно только до накопления 60% износа. Далее, при накоплении износа зданием от 61 до 80% состояние конструктивных элементов становится недопустимым[109], ветхим[110]. По требованиям указанных нормативов пребывание людей в здании опасно, требуются неотложные ремонтные мероприятия по предотвращению аварий (крепи, разгрузки конструкций и т.п.), а также проведение комплексного капитального ремонта. Однако следует отметить, что при достижении износа 60% здания продолжают эксплуатироваться и постановка на капитальный ремонт происходит не сразу. Но, как показывает практика, эксплуатация объектов с износом 80% невозможна. Таким образом, расчет построен в предположении эксплуатации до середины диапазона 61-80% - 70% физического износа, классифицируемого как ветхое.

Следует отметить на наличие связи между амортизацией объекта и его физическим износом – при достижении 100% амортизации объект не может быть изношен более 70%.

[109] В соответствии с описательными характеристиками состояния СП 13-102-2003

[110] «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404

Формула для расчета величины накопленного физического износа отношением возрастов может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \cong \frac{\text{ДВ}}{\text{НСС}},$$

где

- ФизИз – накопленный физический износ;
- ЭВ – эффективный возраст;
- ЭЖ – экономическая жизнь;
- ДВ – действительный (хронологический) возраст;
- НСС – нормативный срок службы.

Действительный возраст может быть рассчитан с использованием информации о дате ввода объекта в эксплуатацию.

Нормативный срок службы строений может быть рассчитан исходя из единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением СМ СССР от 22.10.1990 № 1072. Нормы предусматривают линейную амортизацию объектов, устанавливая годовой процент амортизации. Обратный пересчет позволяет определить срок службы (до полной амортизации).

Определение величины накопленного физического износа в зависимости от класса капитальности объекта можно проиллюстрировать на графике ниже.

На графике видно, что ось абсцисс представлена в виде шкалы действительного срока службы, а ось ординат показывает величину накопленного износа, соответствующего этому сроку службы для каждого класса капитальности.

Таким образом, используя информацию о материале ограждающих конструкций, функциональном назначении объекта и его годе ввода в эксплуатацию, можно достаточно корректно определить величину физического износа.

Возможны случаи, когда действительный возраст больше нормативного срока службы. В этом случае предполагается, что капитальный ремонт не проводился, если нет иных сведений, а объекту присваивается максимальная величина износа, равная 70%.

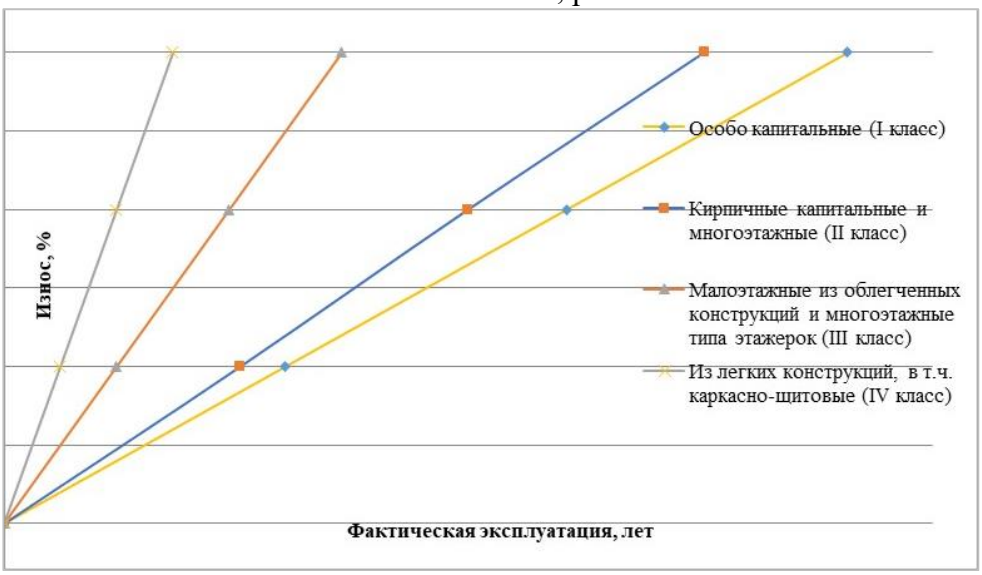



***Рисунок 180 Определение величины накопленного физического износа в зависимости от класса капитальности***

При отсутствии информации о дате ввода объекта в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40% (см. таблицу далее).

***Таблица 84 Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий***

| **Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970** | | **СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.** | |
|---|---|---|---|
| **Состояние** | **Описание** | **Состояние** | **Описание** |
| I – хорошее (< 20%) | Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует | Исправное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения, в целом характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности |
| II - удовлетворительное (21% - 40%) | Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт с устранением локальных повреждений без усиления конструкций | Работоспособное | Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается |
| III - неудовлетворительное (41% - 60%) | Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций | Ограниченно работоспособное | Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации |
| IV – ветхое (61% - 80%) | Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов | Недопустимое | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций) |
| V - негодное (81%-100%) | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы | Аварийное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий) |

Теоретически, объектами особенно старой постройки (возведенным с большим коэффициентом запаса прочности) возможно достижение двух-трех нормативных сроков службы без проведения капитального ремонта. Однако при выполнении данных расчетов рассматривается вариант однократной службы без проведения капитальных ремонтов или стабилизации состояния объектов по достижении 70%-ного износа (ветхого состояния, см. таблицу выше).

Таким образом, для объектов, действительный возраст которых меньше нормативного срока службы применялось отношение действительного возраста к нормативному сроку службы с последующим приведением результата к максимально допустимому при эксплуатации (70%) износу.

Для объектов, у которых действительный возраст превышает нормативный срок службы физический износ принимается равным 70%.

Для объектов, по которым действительный возраст превышает срок экономической жизни назначался максимально возможный износ, равный 70%.

По объектам, состояние которых неизвестно либо отсутствует информация о дате постройки (ввода в эксплуатацию) назначается износ равный 40%.

*Определение функционального устаревания*

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие – параметры эксплуатационного качества (далее - ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры эксплуатационных качеств – научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

Функциональное (моральное) устаревание объекта – величина, характеризующая степень несоответствия основных ПЭК, определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Функциональное (моральное) устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

Аналогично физическому износу, функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствием характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

К устранимому функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями»;
- недостатками, требующими добавления элементов.

В данном случае сведения о наличии факторов, способных отрицательно сказаться на стоимости объектов с точки зрения функциональной пригодности, предоставлены не были. Следовательно, функциональное устаревание объектов было принято равным нулю.

*Определение внешнего (экономического) устаревания*

Внешнее (экономическое) устаревание определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и услуг, сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

При анализе вариантов техник оценки поправок стоимости, учитывающих внешнее устаревание, рассматриваются 2 их типа – техники методов капитализации потерь доходов и техники сравнительного анализа сделок с объектами - аналогами[111].

Гораздо чаще применяются техники капитализации доходов.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

В случае оценки внешнего устаревания методом капитализации потерь арендной платы необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего устаревания или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего устаревания.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту недвижимости экономическим устареванием.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимое внешнее устаревание исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

Вторая группа оказывается применимой, если есть данные об изменении цен сделок/ предложений вследствие изменения параметров среды.

*Расчет доли земельного участка*

Расчет доли земельного участка осуществлялся путем расчета отношения доли стоимости земельного участка в денежном эквиваленте, полученной путем вычитания расчетной стоимости объекта капитального строительства из общей стоимости ЕОН, к стоимости экспонирования ЕОН (гаражей).

Ниже приведена зависимость доли земельного участка от удаленности от МКАД.

[111] «Экономический анализ и оценка недвижимости», Е.С. Озеров, СПб, изд-во «МКС», 2007 год, стр. 322

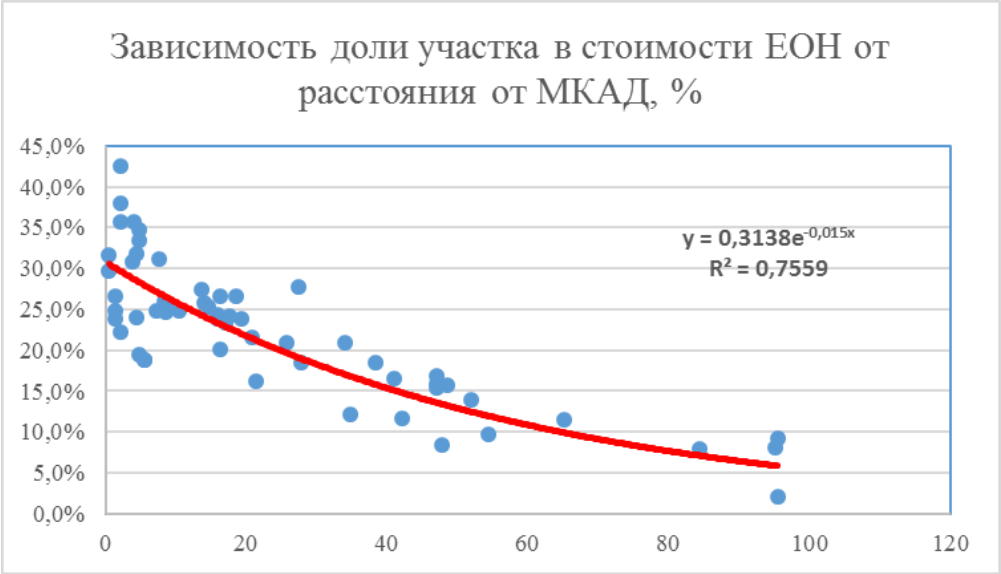



***Рисунок 181 Зависимость доли земельного участка от удаленности от МКАД***

На основе выше приведенной зависимости была рассчитана корректировка на долю земельного участка.

Расчет корректировки для объектов гаражного назначения осуществлялся по формуле:

$$доля\ земельного\ участка = 0{,}3138e^{-0{,}015x}$$

где X – удаленность от МКАД,

Ниже приведен пример результатов расчета доли земельного участка в зависимости от удаленности.

.

***Таблица 85 Расчет среднего значения доли земельного участка для объектов гаражного строительства***

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30,9% | 30,5% | 30,0% | 29,6% | 29,1% | 28,7% | 28,3% | 27,8% | 27,4% | 27,0% | 26,6% | 26,2% | 25,8% | 25,4% | 25,1% | 24,7% | 24,3% | 24,0% | 23,6% | 23,3% |
| **21** | **22** | **23** | **24** | **25** | **26** | **27** | **28** | **29** | **30** | **31** | **32** | **33** | **34** | **35** | **36** | **37** | **38** | **39** | **40** |
| 22,9% | 22,6% | 22,2% | 21,9% | 21,6% | 21,3% | 20,9% | 20,6% | 20,3% | 20,0% | 19,7% | 19,4% | 19,1% | 18,8% | 18,6% | 18,3% | 18,0% | 17,8% | 17,5% | 17,2% |
| **41** | **42** | **43** | **44** | **45** | **46** | **47** | **48** | **49** | **50** | **51** | **52** | **53** | **54** | **55** | **56** | **57** | **58** | **59** | **60** |
| 17,0% | 16,7% | 16,5% | 16,2% | 16,0% | 15,7% | 15,5% | 15,3% | 15,1% | 14,8% | 14,6% | 14,4% | 14,2% | 14,0% | 13,8% | 13,6% | 13,4% | 13,2% | 13,0% | 12,8% |
| **61** | **62** | **63** | **64** | **65** | **66** | **67** | **68** | **69** | **70** | **71** | **72** | **73** | **74** | **75** | **76** | **77** | **78** | **79** | **80** |
| 12,6% | 12,4% | 12,2% | 12,0% | 11,8% | 11,7% | 11,5% | 11,3% | 11,2% | 11,0% | 10,8% | 10,7% | 10,5% | 10,3% | 10,2% | 10,0% | 9,9% | 9,7% | 9,6% | 9,5% |
| **81** | **82** | **83** | **84** | **85** | **86** | **87** | **88** | **89** | **90** | **91** | **92** | **93** | **94** | **95** | **96** | **97** | **98** | **99** | **100** |
| 9,3% | 9,2% | 9,0% | 8,9% | 8,8% | 8,6% | 8,5% | 8,4% | 8,3% | 8,1% | 8,0% | 7,9% | 7,8% | 7,7% | 7,6% | 7,4% | 7,3% | 7,2% | 7,1% | 7,0% |
| **101** | **102** | **103** | **104** | **105** | **106** | **107** | **108** | **109** | **110** | **111** | **112** | **113** | **114** | **115** | **116** | **117** | **118** | **119** | **120** |
| 6,9% | 6,8% | 6,7% | 6,6% | 6,5% | 6,4% | 6,3% | 6,2% | 6,1% | 6,0% | 5,9% | 5,9% | 5,8% | 5,7% | 5,6% | 5,5% | 5,4% | 5,4% | 5,3% | 5,2% |
| **121** | **122** | **123** | **124** | **125** | **126** | **127** | **128** | **129** | **130** | **131** | **132** | **133** | **134** | **135** | **136** | **137** | **138** | **139** | **140** |
| 5,1% | 5,0% | 5,0% | 4,9% | 4,8% | 4,7% | 4,7% | 4,6% | 4,5% | 4,5% | 4,4% | 4,3% | 4,3% | 4,2% | 4,1% | 4,1% | 4,0% | 4,0% | 3,9% | 3,8% |
| **141** | **142** | **143** | **144** | **145** | **146** | **147** | **148** | **149** | **150** | **151** | **152** | **153** | **154** | **155** | **156** | **157** | **158** | **159** | **160** |
| 3,8% | 3,7% | 3,7% | 3,6% | 3,6% | 3,5% | 3,5% | 3,4% | 3,4% | 3,3% | 3,3% | 3,2% | 3,2% | 3,1% | 3,1% | 3,0% | 3,0% | 2,9% | 2,9% | 2,9% |

*Источник информации: составлено Исполнителем работ*

### 3. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торгового назначения

Определение доли стоимости земельного участка в составе ЕОН торгового назначения произведено на основании аналитических данных ассоциации СтатРиелт.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал:

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,11 | 0,34 | **0,17** |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,40 | **0,20** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,08 | 0,37 | **0,16** |

***Рисунок 182 доли стоимости земельного участка в составе ЕОН торгового назначения***

Выбор значения доли земельного участка производился на основании характеристик рассматриваемых объектов аналогов:

1) технического состояния строения;
2) класса качества;
3) показателя обеспеченности земельным участком;
4) статуса населенного пункта;
5) включения в стоимость лота мебели и оборудования;
6) прочих точечных характеристик, оказывающих влияние на долю земельного участка.

## 3.2. Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования

### 3.2.1. Общее принципы оценочного зонирования и основные характеристики типовых объектов

В соответствии с требованиями п. 33 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории на ценовые зоны в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Типовой объект – это объект, характеристики которого, соответствуют «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов.

На основании собранной рыночной информации проведено оценочное зонирование территории Московской области.

Оценочное зонирование проводилось путем группирования кадастровых кварталов по значениям ценообразующих факторов и определения для однотипных групп средних удельных рыночных цен. Для соблюдения принципа однородности значений ценообразующих факторов внутри оценочных зон, а как следствие, и типичности объектов-аналогов или объектов оценки, находящихся в соответствующих зонах, для каждого кадастрового квартала определены следующие характеристики:

- географическое положение по сторонам света;
- расположение относительно МКАД;
- расстояние до основных автомобильных дорог;
- расстояние до железнодорожных станций;
- расстояние до крупных водных объектов.

Указанные выше характеристики определялись с использованием геоинформационной системы и слоев цифровых тематических карт, подготовленных в рамках проведения государственной кадастровой оценки. При этом, сведения, собранные от органов местного самоуправления, например, по городским населенным пунктам, не использовались, так как в рамках зонирования территории в масштабах Московской области, сведения об отдельном населенном пункте являются, скорее, незональными и могут привести к искажениям и ошибочным результатам.

Все рассчитанные значения ценообразующих факторов разбиты по 2-4 диапазонам. Выбор небольшого количества диапазонов обусловлен тем, что при увеличении их количества, значительно растет и количество территорий с типовыми значениями ценообразующих факторов, и, как следствие, ухудшается репрезентативность результатов оценочного зонирования.

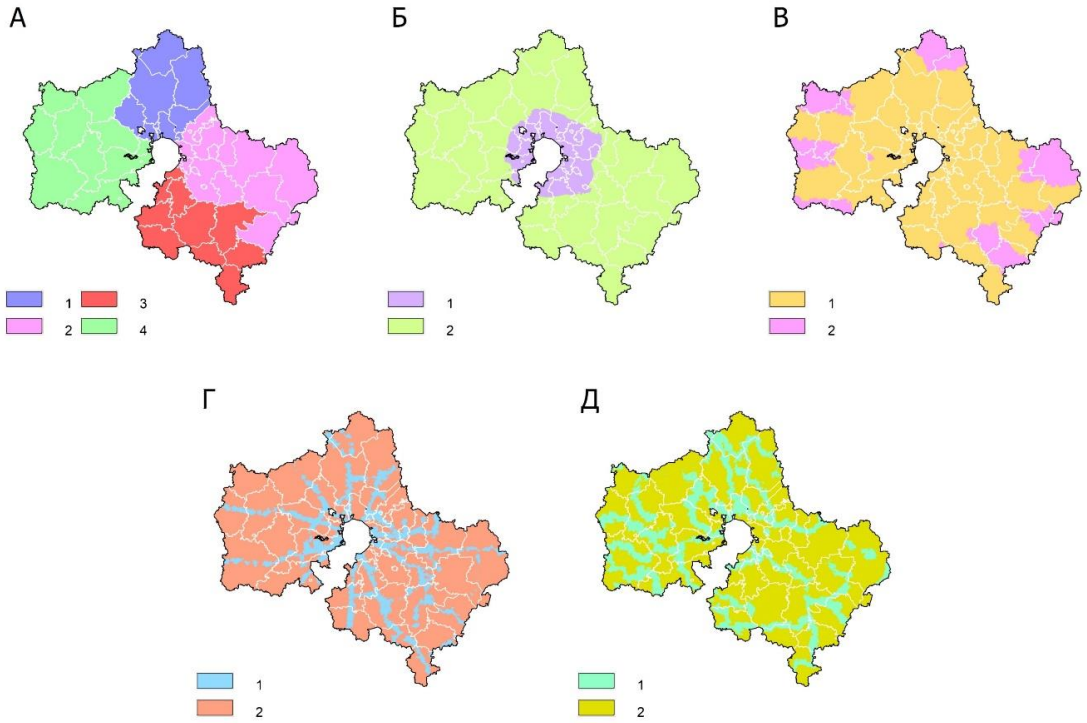



***Рисунок 183 Распределение значений ценообразующих факторов***

*А – географическое положение: 1 – север, 2 – восток, 3 – юг, 4 – запад;*
*Б – расположение относительно МКАД: 1 – между МКАД и А-113, 2 – далее от А-113;*
*В – удаленность от основных дорог: 1 – менее 15 км, 2 – более 15 км;*
*Г – удаленность от железнодорожных станций: 1 – менее 3 км, 2 – более 3 км;*
*Д – удаленность от крупных водных объектов:1 – менее 3 км, 2 – более 3 км*

Описание типовых объектов для каждой из опорных оценочных зон приведено в нижеследующей таблице. Также в таблице указаны примерные ориентиры – населенные пункты, которые могут частично находится на территории соответствующих оценочных зон или располагаться на границе с ними.

***Таблица 86 Типовые объекты опорных оценочных зон***

| № п/п | Описание типового объекта |
|---|---|
| 1 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Северный |
| 2 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Талдом |
| 3 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: |

| № п/п | Описание типового объекта |
|---|---|
| | 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Дубна |
| 4 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Дмитров |
| 5 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Краснозаводск |
| 6 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Сергиев Посад |
| 7 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Вербилки |
| 8 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Верея |
| 9 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Лотошино |
| 10 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Калининец |
| 11 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Клин |
| 12 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Волоколамск |
| 13 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Кубинка |
| 14 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Химки |
| 15 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Мытищи |
| 16 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Голубое |
| 17 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Менделеево |
| 18 | Расположен в северной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: |

| № п/п | Описание типового объекта |
|---|---|
| | более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Хотьково |
| 19 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Одинцово |
| 20 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Краснознаменск |
| 21 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Нахабино |
| 22 | Расположен в западной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Красногорск |
| 23 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Луховицы |
| 24 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Белоомут |
| 25 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Жуковский |
| 26 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Раменское |
| 27 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Балашиха |
| 28 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Щелково |
| 29 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Егорьевск |
| 30 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Орехово-Зуево |
| 31 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Видное |
| 32 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Мисайлово |
| 33 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных |

| № п/п | Описание типового объекта |
|---|---|
| | автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Горки Ленинские |
| 34 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дорогой А-113 с близлежащей полосой шириной 7,5 км. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Подольск |
| 35 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Рошаль |
| 36 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: пгт Черусти |
| 37 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Шатура |
| 38 | Расположен в восточной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Шатура |
| 39 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Домодедово |
| 40 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Протвино |
| 41 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Пущино |
| 42 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: 15 км и менее от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Серпухов |
| 43 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Зарайск |
| 44 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, более 3 км от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Коломна |
| 45 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и более 3 км от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Озеры |
| 46 | Расположен в южной части Московской области, в пределах территории, ограниченной автомобильной дороги А-113 и далее до границы со смежными субъектами Российской Федерации. Удален на расстояние: более 15 км от основных автомобильных дорог, 3 км и менее от железнодорожных станций и 3 км и менее от крупного водного объекта. Примерный ориентир: г Озеры |

Предложения о продаже и сделки с объектами недвижимости распределяются крайне неравномерно по видам использования, поэтому для оценочного зонирования выбраны следующие сегменты:

– предпринимательство (торговые объекты);

- производственная деятельность (производственные объекты/ сельскохозяйственное производство);
- садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка.

Для вышеуказанных сегментов характерно наибольшее количество объектов-аналогов, а также их относительно равномерное распределение по территории Московской области. По каждому из сегментов отобраны объекты с наиболее типичными видами использования таким образом, чтобы сохранить наиболее полное и равномерное покрытие территории.

Поскольку объекты аналоги с видами использования под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку характеризуются большим диапазоном цен и наиболее полным покрытием территории Московской области для целей оценочного зонирования описанные выше опорные зоны разделены также по автомобильной дороге А-108 для большей репрезентативности результатов оценочного зонирования.

Таким образом, выполнена дифференциация территории Московской области на участки наиболее сходные по значениям ценообразующих факторов. Далее по каждой из зон, а если зона представляется собой сложный объект составной геометрии, то и для каждого отдельно контура определялись средние удельные рыночные цены путем группирования объектов-аналогов по принципу вложенности в соответствующую зону или часть составной оценочной зоны. При отсутствии объектов-аналогов в пределах какой-либо обособленной территории, средняя удельная цена определялась как средняя удельная цена соседних или смежных оценочных зон.

После определения для всех опорных оценочных зон средних удельных рыночных цен в разрезе сегментов, данные зоны группировались по десяти относительно небольшим диапазонам, каждый из которых входит в одну из четырех более крупных групп или зон. Диапазоны определялись таким образом, чтобы разница между значениями данных и средним значением данных была минимальной в каждом из диапазонов. Укрупненные группы средних цен представляют собой оценочные зоны. Результаты оценочного зонирования и границы ценовых диапазонов приведены ниже.

### 3.2.2. Результаты оценочного зонирования

В соответствии с технологией, описанной выше сформированы по 4 ценовые зоны для каждого вида использования. Минимальные, максимальные и средние удельные цены для каждой ценовой зоны приведены в следующей таблице.

***Таблица 87 Оценочные зоны***

| Виды использования | № зоны | Удельная рыночная цена, тыс. руб./ кв. м | | | Крупные города, входящие в зону |
|---|---|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. | ср. | |
| Предпринимательство (торговые объекты) | 1 | 3,12 | 19,01 | 8,4 | Балашиха, Подольск, Мытищи, Химки, Люберцы, Красногорск, Одинцово, Электросталь, Щелково, Раменское, Пушкино, Видное |
| | 2 | 2,23 | 13,22 | 5,08 | Домодедово, Ногинск |
| | 3 | 0,94 | 5,72 | 2,88 | Серпухов, Коломна, Орехово-Зуево |
| | 4 | 0,59 | 2,59 | 1,45 | Шатура |
| Производственная деятельность (производственные объекты) | 1 | 1,02 | 11,02 | 3,92 | Балашиха, Подольск, Мытищи, Химки, Люберцы, Красногорск, Одинцово, Домодедово, Электросталь, Щелково, Пушкино, Видное |
| | 2 | 0,72 | 8,17 | 2,3 | Раменское, Ногинск |
| | 3 | 0,25 | 5,03 | 1,25 | Орехово-Зуево |
| | 4 | 0,2 | 1,4 | 0,55 | Серпухов, Коломна |
| Производственная деятельность (сельскохозяйственное производство) | 1 | 0,37 | 3,82 | 1,49 | Подольск, Мытищи, Химки, Красногорск, Одинцово, Видное |
| | 2 | 0,19 | 2,2 | 0,67 | Балашиха, Люберцы, Домодедово, Электросталь, Щелково, Раменское, Пушкино, Ногинск |
| | 3 | 0,09 | 1,06 | 0,36 | Орехово-Зуево |
| | 4 | 0,06 | 0,82 | 0,19 | Серпухов, Коломна |
| | 1 | 1,39 | 78,98 | 9,2 | Мытищи, Химки, Одинцово, Видное |

| Виды использования | № зоны | Удельная рыночная цена, тыс. руб./ кв. м | | | Крупные города, входящие в зону |
|---|---|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. | ср. | |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) | 2 | 0,87 | 17,61 | 4,67 | Балашиха, Подольск, Люберцы, Красногорск, Домодедово, Электросталь, Щелково, Пушкино, г Ногинск |
| | 3 | 0,41 | 10,85 | 2,23 | Раменское |
| | 4 | 0,15 | 4,18 | 1,11 | Серпухов, Коломна, Орехово-Зуево |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (земли СОД) | 1 | 0,76 | 51,29 | 6,57 | Мытищи, Химки, Красногорск, Одинцово, Видное |
| | 2 | 0,55 | 18,07 | 3,03 | Балашиха, Подольск, Люберцы, Домодедово, Электросталь, Щелково, Пушкино, Ногинск |
| | 3 | 0,4 | 5,84 | 1,38 | Серпухов, Коломна, Раменское, Орехово-Зуево |
| | 4 | 0,09 | 2,15 | 0,67 | Воскресенск |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) с учетом элитных коттеджных поселков | 1 | 1,39 | 248,91 | 26,08 | Одинцово |
| | 2 | 0,9 | 54,38 | 6,45 | Балашиха, Подольск, Мытищи, Химки, Люберцы, Красногорск, Домодедово, Электросталь, Щелково, Видное |
| | 3 | 0,38 | 34,76 | 2,84 | Раменское, Пушкино, Ногинск |
| | 4 | 0,15 | 6,4 | 1,16 | Серпухов, Коломна, Орехово-Зуево |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (земли СОД) с учетом элитных коттеджных поселков | 1 | 0,76 | 154,04 | 7,75 | Мытищи, Химки, Одинцово, Видное |
| | 2 | 0,55 | 30,48 | 3,45 | Балашиха, Подольск, Люберцы, Красногорск, Домодедово, Электросталь, Щелково, Пушкино, Ногинск |
| | 3 | 0,34 | 8,2 | 1,49 | Коломна, Раменское, Орехово-Зуево |
| | 4 | 0,09 | 2,94 | 0,73 | Серпухов |

Графические схемы ценовых зон в разрезе соответствующих видов использования представлены на следующих рисунках, а также в Приложении П2.2. Результаты ОЗ к Отчету.

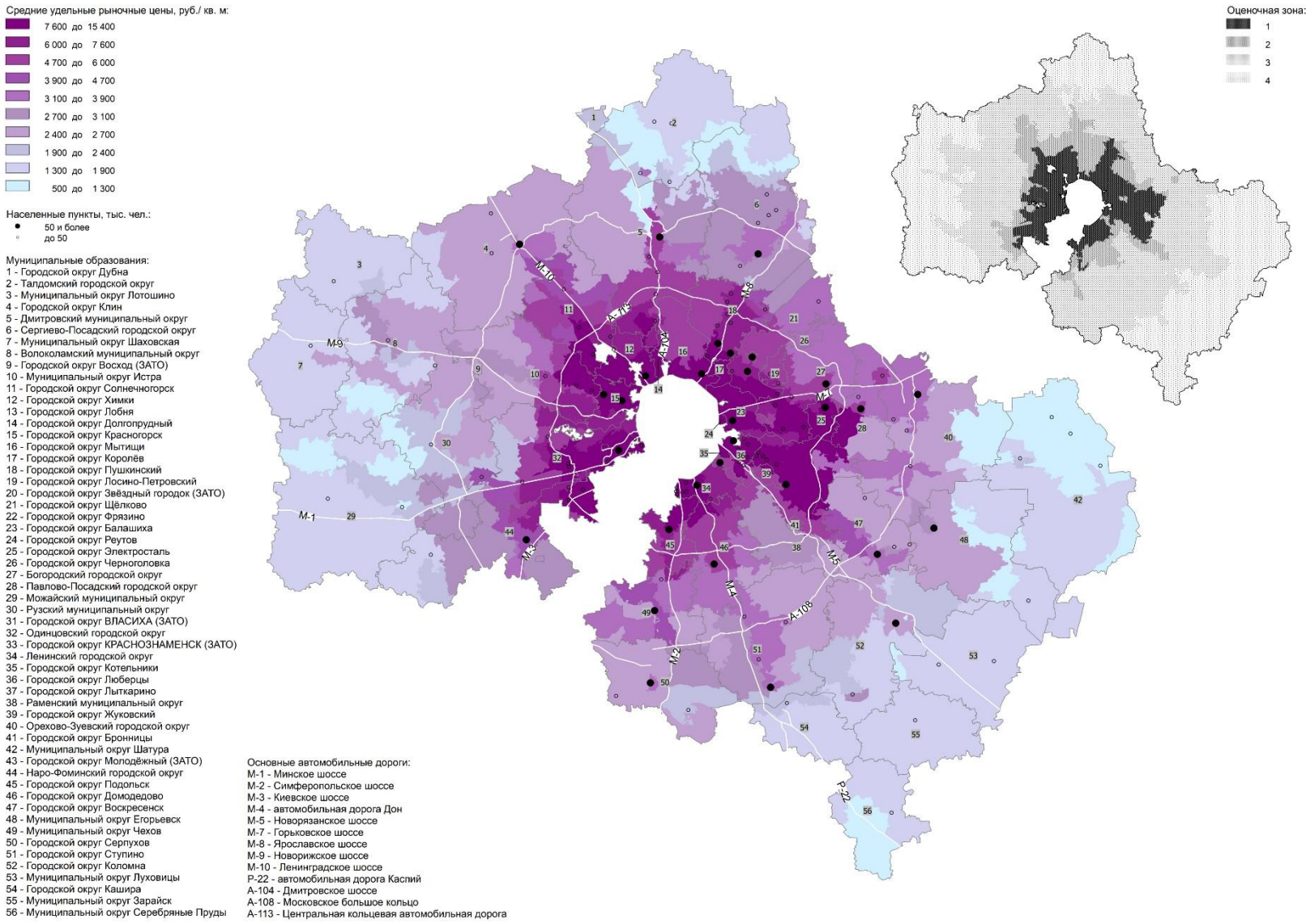



***Рисунок 184 Схема оценочного зонирования по сегменту «Предпринимательство» (торговые объекты)***

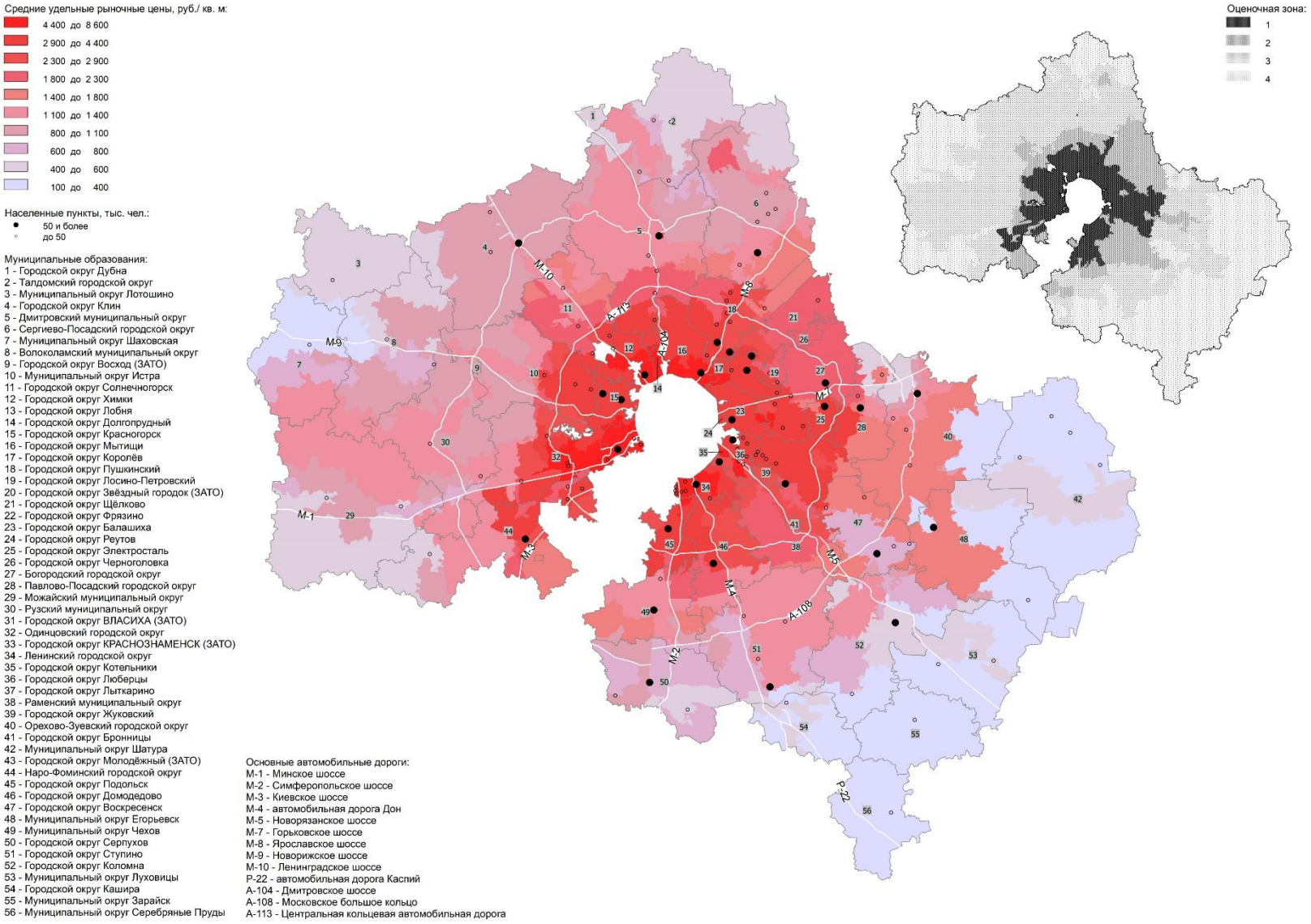



***Рисунок 185 Схема оценочного зонирования по сегменту «Производственная деятельность» (производственные объекты)***

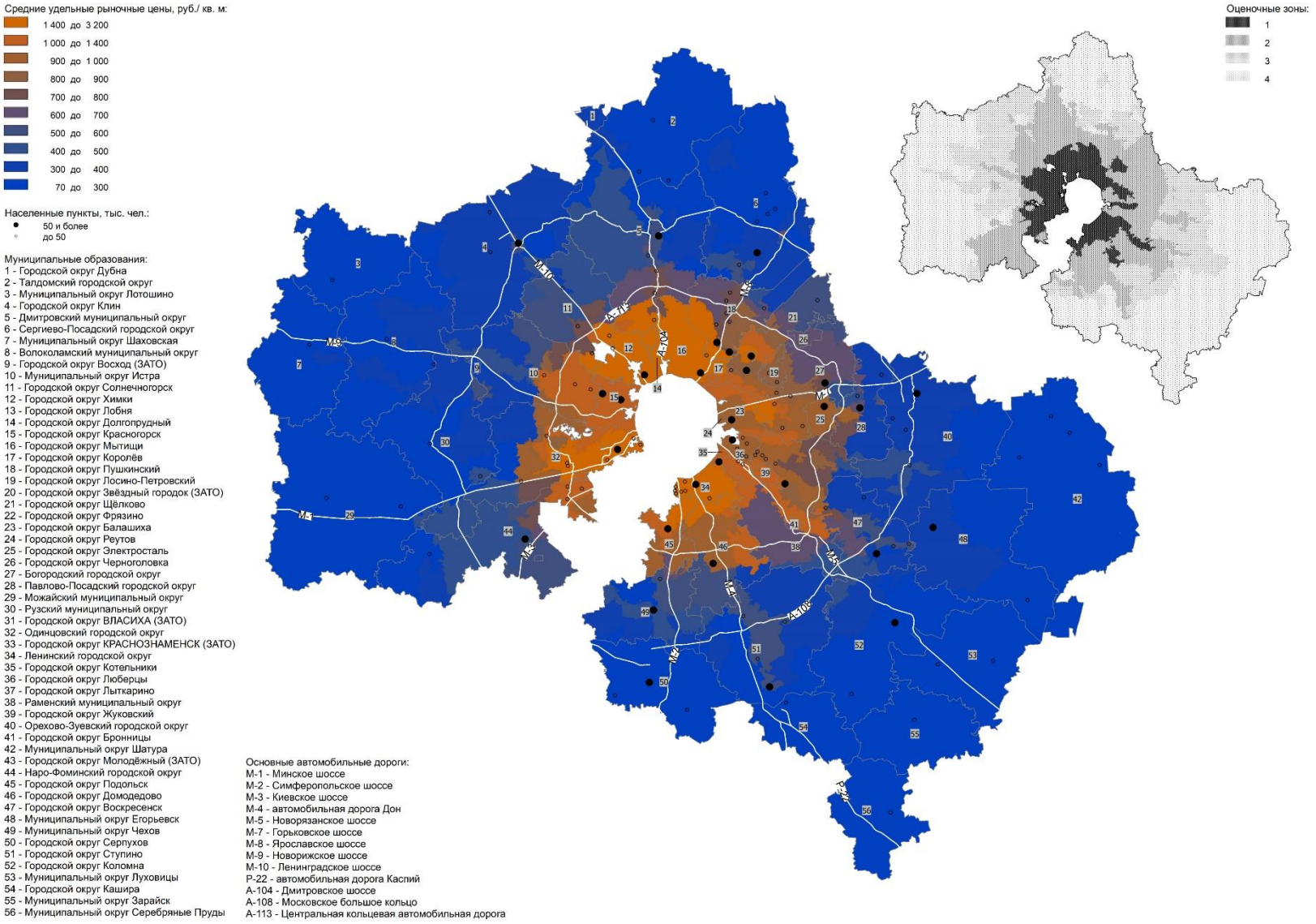



***Рисунок 186 Схема оценочного зонирования по сегменту «Производственная деятельность» (сельскохозяйственное производство)***

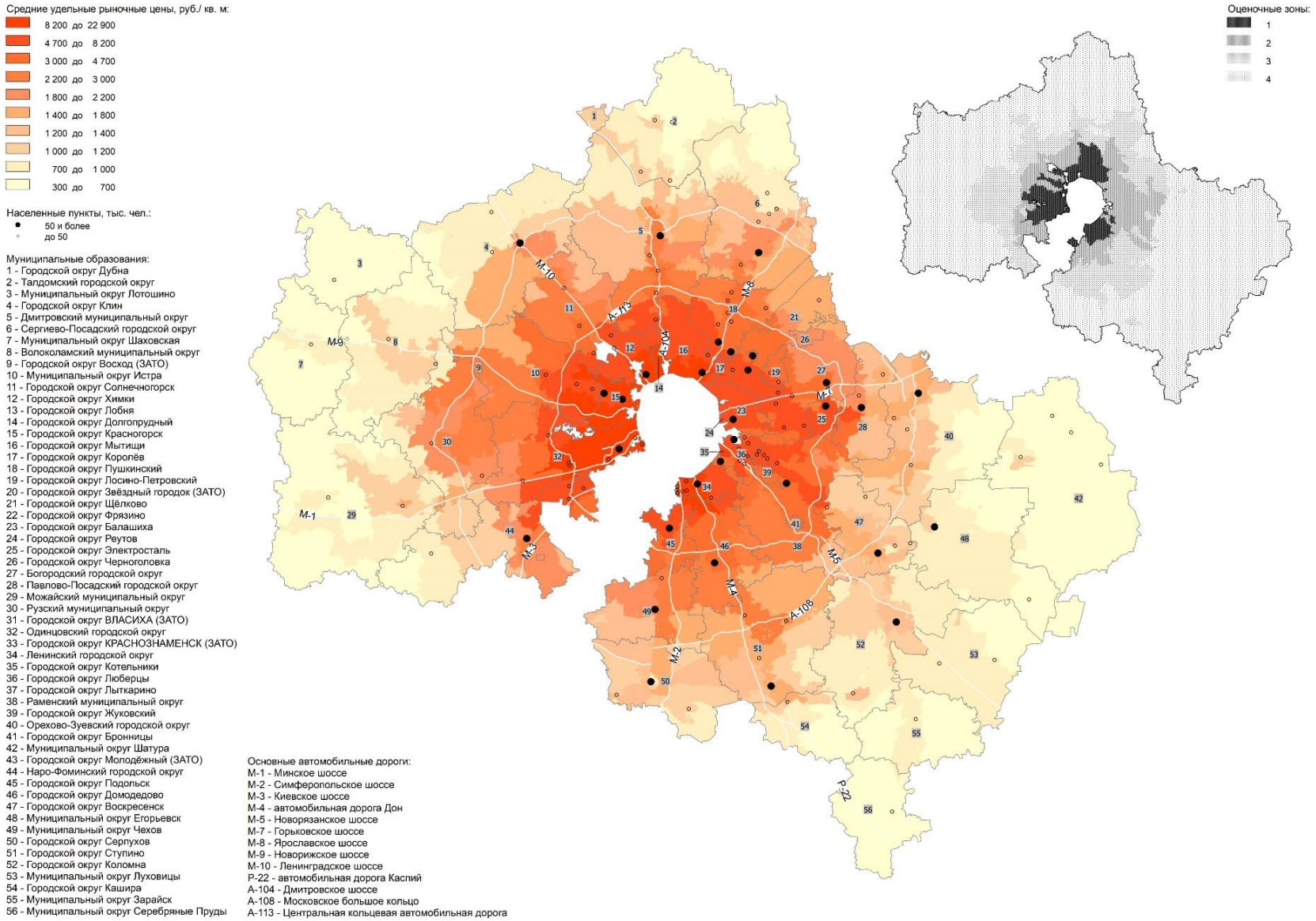



***Рисунок 187 Схема оценочного зонирования по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) без элитных коттеджных поселков***

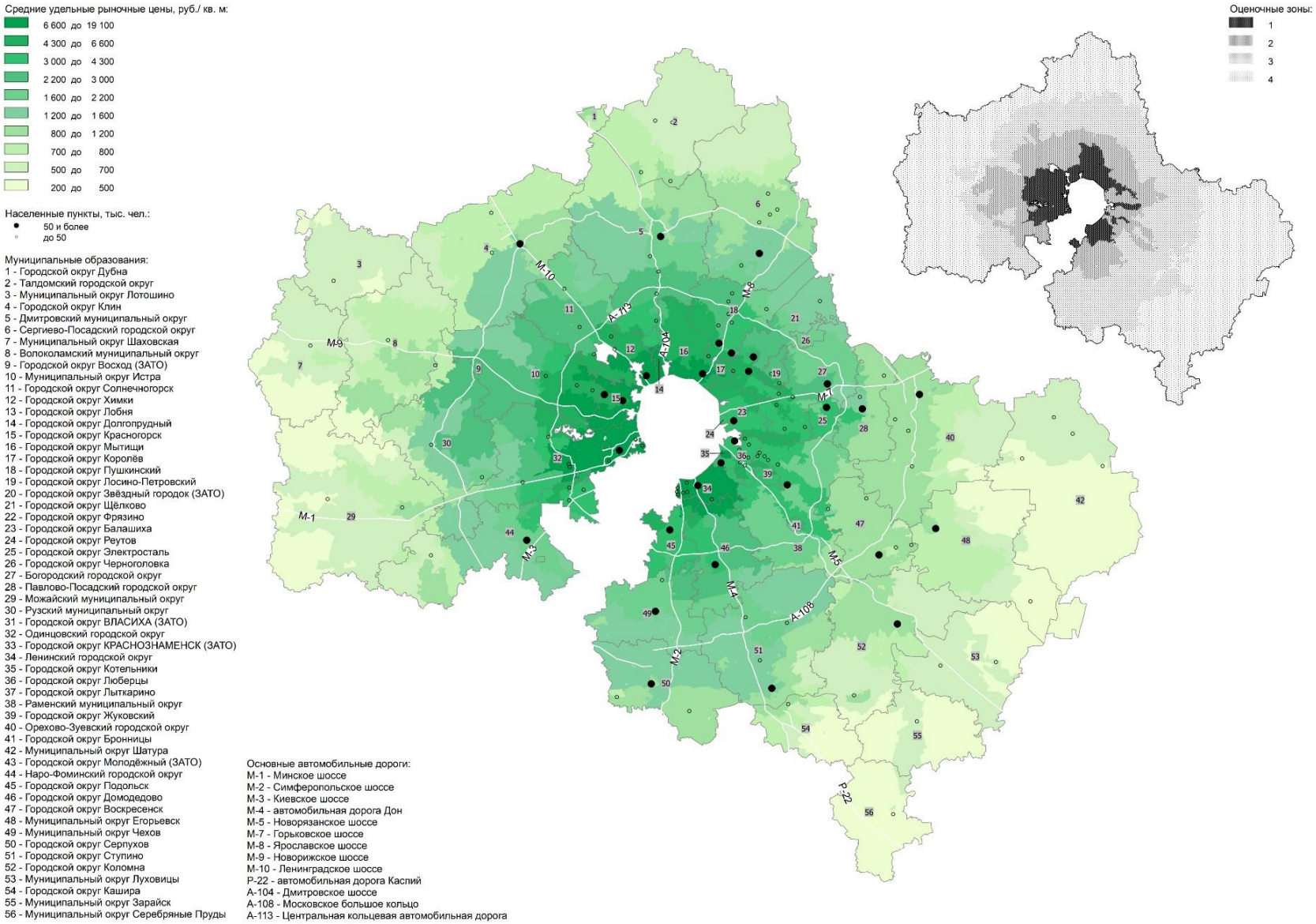



***Рисунок 188 Схема оценочного зонирования по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (земли СОД) без элитных коттеджных поселков***

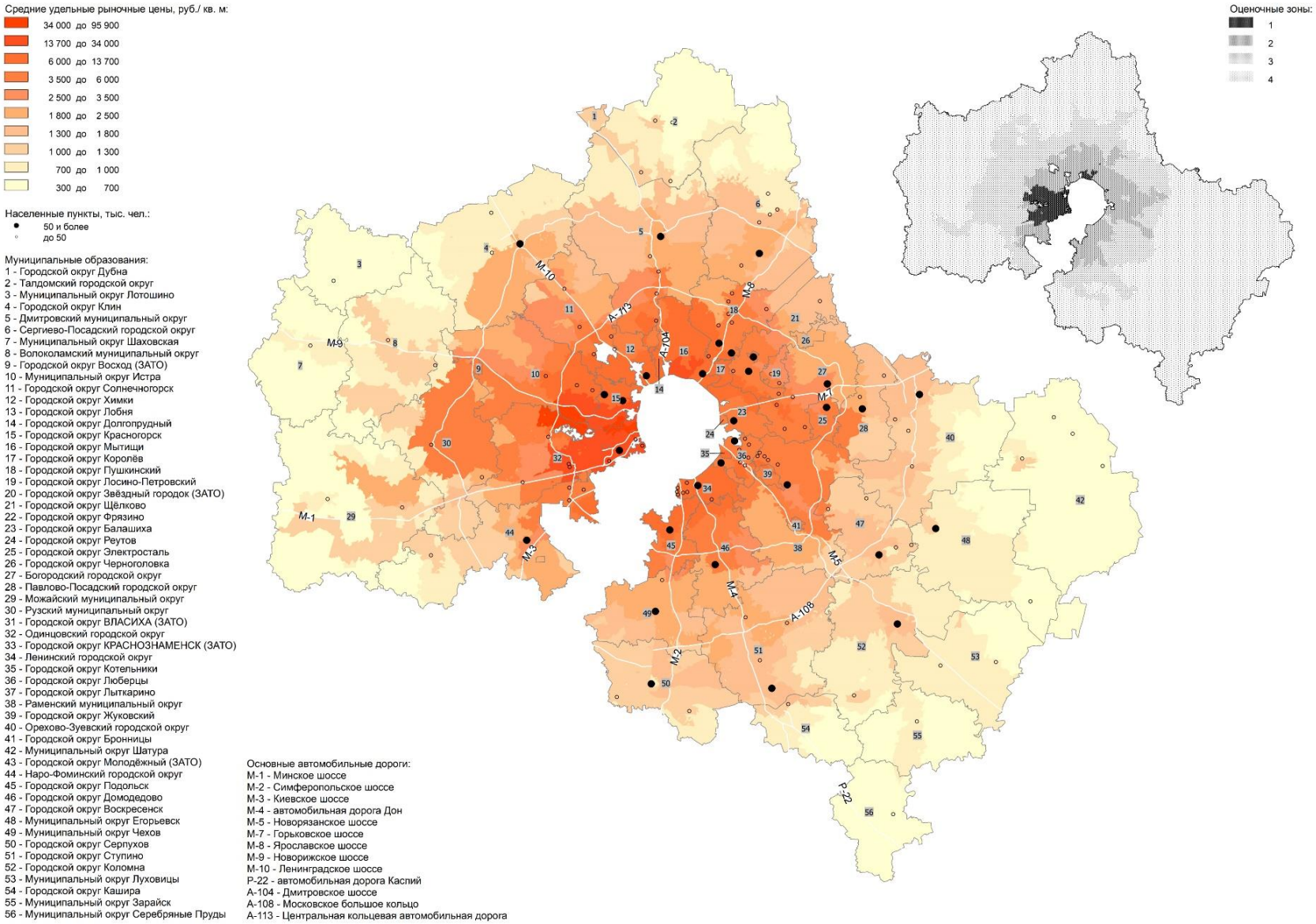



***Рисунок 189 Схема оценочного зонирования по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) с элитными коттеджными поселками***

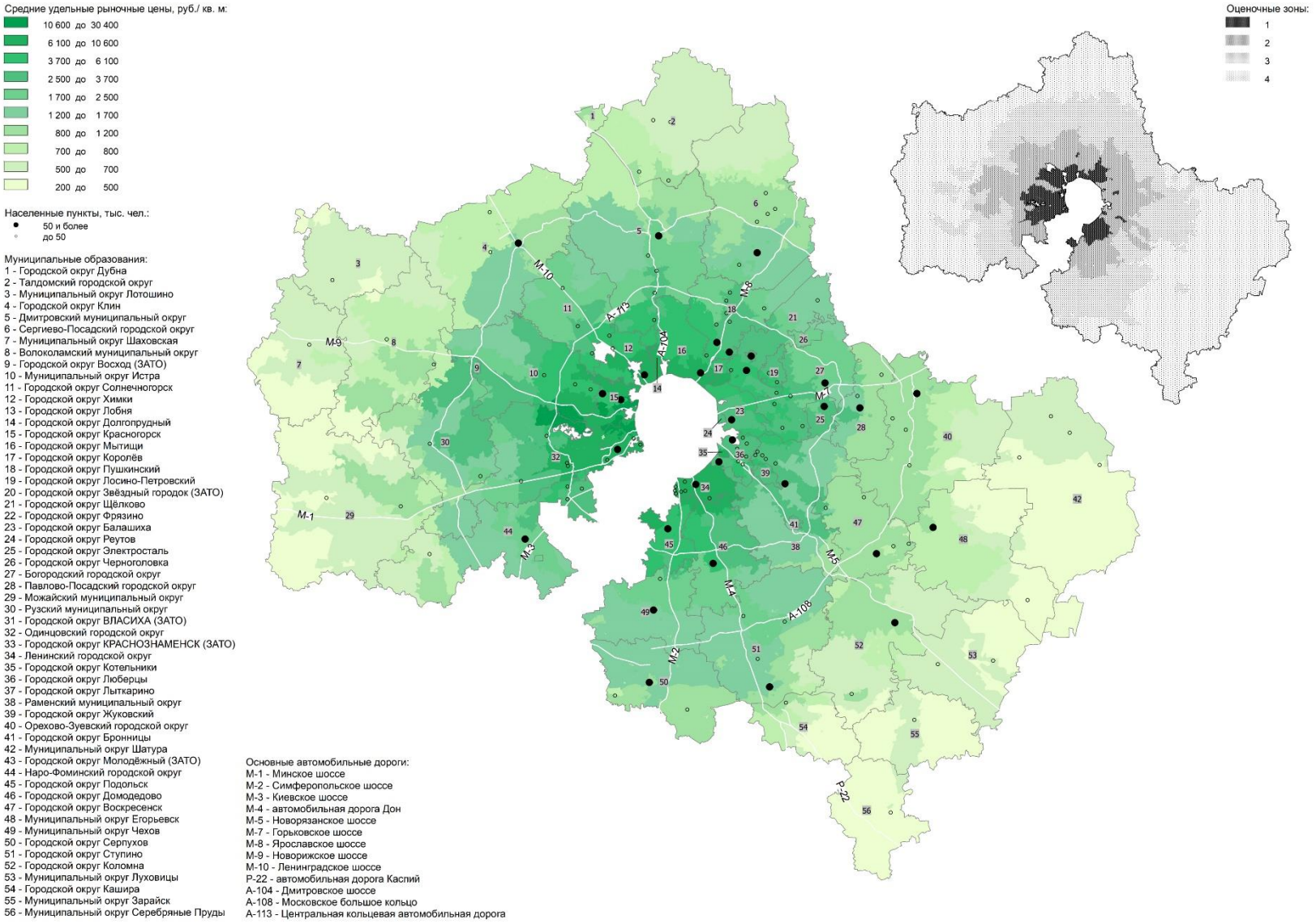



***Рисунок 190 Схема оценочного зонирования по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (земли СОД) с элитными коттеджными поселками***

## 3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки

**Описание объектов оценки**

На основании Распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 08.04.2025 № 15ВР-630 «О принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки государственным бюджетным учреждением Московской области «Центр кадастровой оценки», а также в соответствии с Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости» (далее – Приказ Росреестра № П/283) сформирован Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2026.

Перечень объектов недвижимости предоставлен в адрес ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» письмами: Министерства имущественных отношений Московской области от 05.02.2026 № 15ИСХ-1582 и филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 06.02.2026 №01-43/579/2026/исх.

Исходный Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлен в приложении П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО в формате электронных таблиц XLSX, ODS.

Перечень объектов оценки включает 4 277 601 земельных участков. Нарушений установленных требований к обработке Перечня не выявлено. Представленный Перечень соответствует требованиям, установленным Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283, в том числе отсутствуют объекты оценки с недостаточной информацией о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости.

Сведения о количестве земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных округов Московской области, представлены в следующей таблице.

***Таблица 88 Количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке***

| Наименование муниципального образования | Количествово ЗУ |
|---|---|
| Богородский городской округ | 127 117 |
| Волоколамский муниципальный округ | 98 362 |
| Городской округ Балашиха | 53 054 |
| Городской округ Бронницы | 5 073 |
| Городской округ Власиха (ЗАТО) | 215 |
| Городской округ Воскресенск | 104 451 |
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 29 |
| Городской округ Долгопрудный | 10 203 |
| Городской округ Домодедово | 147 492 |
| Городской округ Дубна | 11 011 |
| Городской округ Жуковский | 12 422 |
| Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | 418 |
| Городской округ Кашира | 46 301 |
| Городской округ Клин | 128 428 |
| Городской округ Коломна | 120 901 |
| Городской округ Королев | 17 686 |
| Городской округ Котельники | 4 203 |
| Городской округ Красногорск | 66 396 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 3 485 |
| Городской округ Лобня | 10 197 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 20 800 |
| Городской округ Лыткарино | 2 777 |
| Городской округ Люберцы | 56 167 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 134 |
| Городской округ Мытищи | 93 761 |
| Городской округ Подольск | 64 745 |
| Городской округ Пушкинский | 125 168 |

| Наименование муниципального образования | Количествово ЗУ |
|---|---|
| Городской округ Реутов | 2 211 |
| Городской округ Серпухов | 117 066 |
| Городской округ Солнечногорск | 133 597 |
| Городской округ Ступино | 167 400 |
| Городской округ Фрязино | 2 356 |
| Городской округ Химки | 58 745 |
| Городской округ Черноголовка | 5 842 |
| Городской округ Щелково | 107 726 |
| Городской округ Электросталь | 17 792 |
| Дмитровский муниципальный округ | 209 731 |
| Ленинский городской округ | 64 311 |
| Можайский муниципальный округ | 130 833 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 73 043 |
| Муниципальный округ Зарайск | 29 950 |
| Муниципальный округ Истра | 207 272 |
| Муниципальный округ Лотошино | 21 783 |
| Муниципальный округ Луховицы | 48 552 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 28 260 |
| Муниципальный округ Чехов | 160 053 |
| Муниципальный округ Шатура | 59 007 |
| Муниципальный округ Шаховская | 60 082 |
| Наро-Фоминский городской округ | 170 646 |
| Одинцовский городской округ | 217 303 |
| Орехово-Зуевский городской округ | 133 273 |
| Павлово-Посадский городской округ | 81 886 |
| Раменский муниципальный округ | 294 841 |
| Рузский муниципальный округ | 110 092 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 159 283 |
| Талдомский городской округ | 73 669 |
| **Итого** | **4 277 601** |

В соответствии с п. 16 Приказа Росреестра № П/283 исходный Перечень объектов недвижимости состоит из графической и текстовой части.

Текстовая часть Перечня объектов недвижимости включает общие сведения о формируемом Перечне объектов недвижимости и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости (п. 14 Приказа Росреестра от №П/0283).

Анализ текстовой части перечня показал значительное количество вариантов наименований видов разрешенного использования земельных участков (более 94 000 вариантов наименований), наличие неточных наименований (однозначно не соответствующих кодам расчета видов использования, предусмотренным Приложением 1 к Методическим указаниям), а также земельных участков с множественным видом использования.

Текстовая часть перечня объектов недвижимости включает сведения в соответствии с Федеральным законом о государственной регистрации от 13.07.2015 № 218-ФЗ. А именно, основные и дополнительные сведения об объектах недвижимости.

Текстовая часть перечня объектов недвижимости формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

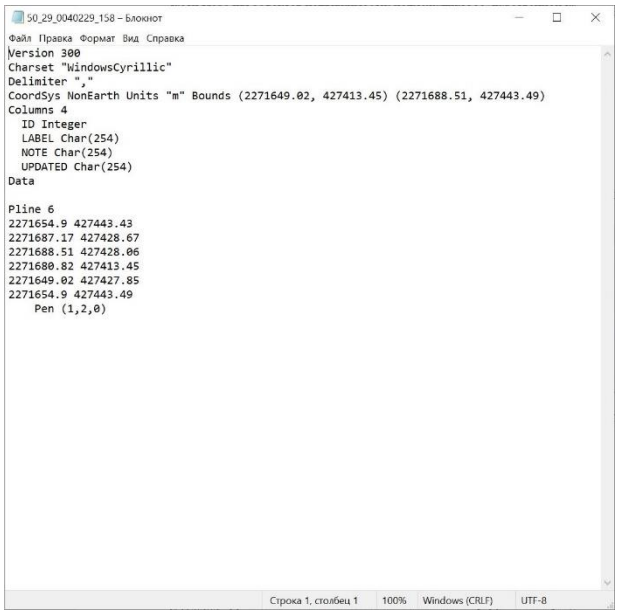
Специалистами ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» проведен анализ графической части Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2026. В результате обработки пространственной информации у части объектов оценки, а также объектов, полученных из реестра границ ЕГРН, выявлены признаки, указывающие на некорректность таких данных, что не позволяет использовать указанные сведения при определении ценообразующих факторов с использованием геоинформационного программного обеспечения.

Для целей государственной кадастровой оценки от Министерства имущественных отношений Московской области всего получено ZIP-архивы, которые содержат данные в формате

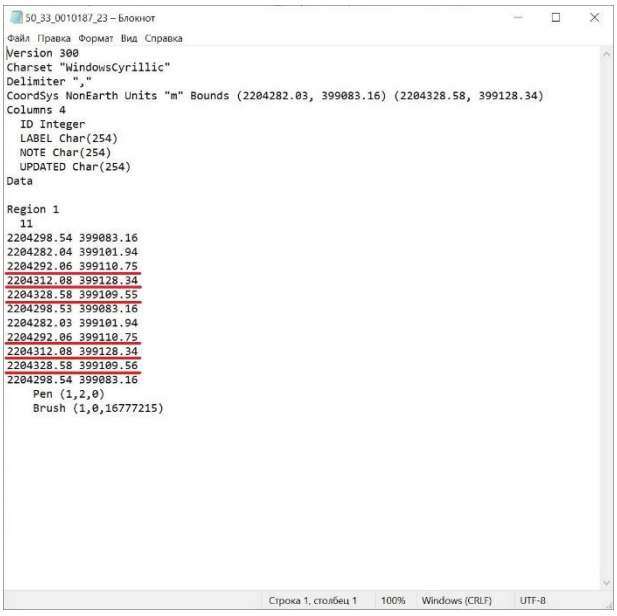
MIF/MID о 3 445 497 земельных участках. Корректные данные представлены о 3 445 119 земельных участках. В число последних не вошли объекты, обладающие следующими признаками.

- Тип геометрии, указанный в файле формата MIF, отличается от значения REGION, то есть пространственный объект или его составная часть, не является полигоном. Общее количество земельных участков, имеющих данное несоответствие равно 35. Например, земельный участок с кадастровым номером 50:24:0040646:411.
- Внутренний контур пространственного объекта полностью соответствует внешнему, таким образом, что площадь, вычисленная по координатам равна 0. Таких объектов 3, например, 50:27:0020560:180.
- У 6 объектов нарушен порядок описания координат в файле MIF, поэтому соответствующие им пространственные объекты имеют множественные самопересечений. Например, 50:14:0000000:152894.
- По 3 объектам одна из координат границ значительно удалена от остальных, в виду чего представленный пространственный объект имеет множественные пересечения с другими объектами. Например, 50:21:0050206:2180
- У 314 объектов в графической части Перечня объектов недвижимости как минимум одна из координат пространственного объекта в файле формата MIF приведена в системе координат, отличной от местной. Например, земельные участки с кадастровыми номерами 50:38:0070522:447 и 50:18:0040104:1.
- Пространственный объект, соответствующий объекту оценки, находится вне границ и не пресекает границы муниципальных образований Московской области. Графическая часть Перечня объектов недвижимости содержит 17 подобных объектов. Например, земельный участок 50:05:0120125:27.

А




Б




В

Г



Д




***Рисунок 191 Некорректные пространственные объекты графической части Перечня объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке:***

*А – земельный участок, представленный линейным объектом, файл в формате MIF; Б – файл в формате MIF пространственного объекта, внутренний контур которого пересекает внешний; В – пространственный объект с нарушенным порядком описания координат; Г – объект, одна из координат которого значительно удалено от остальных; Г – файл в формате MIF пространственного объекта, координаты границы которого не соответствуют виду координат в местной системе*

В соответствии Приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0283 от Министерства имущественных отношений Московской области получены сведения о кадастровом делении территории в количестве:

- 1 кадастровый округ,
- 63 кадастровых района,
- 33 533 кадастровых квартала.

В части прочих сведений, предусмотренных Приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0283, Министерством имущественных отношений Московской области направлены ZIP-архивы с пространственными данными об объектах, содержащихся в реестре границ ЕГРН. Состав таких данных приведен в нижеследующей таблице.

***Таблица 89 Количество объектов, переданных из реестра границ ЕГРН***

| № п/п | Наименование объекта | Количество объектов, ед. |
|---|---|---|
| 1 | границы муниципальных образований | 57 |
| 2 | границы населенных пунктов | 3 586 |
| 3 | береговые линии | 241 |
| 4 | зоны с особыми условиями использования территории | 55 598 |
| 5 | территориальные зоны | 131 375 |
| 6 | территории объектов культурного наследия | 924 |
| 7 | границы особо охраняемых природных территорий | 318 |
| 8 | границы лесничеств | 26 |
| 9 | границы особых экономических зон | 6 |
| 10 | границы публичных сервитутов | 3 689 |
| 11 | объекты без типа | 249 |
| **Итого** | | **196 069** |

При обработке информации реестра границ ЕГРН, выявлено, что у объектов с видом «Зона с особыми условиями использования территории» встречается незаполненное поле «Подвид», а также подвиды: «Иная зона с особыми условиями использования территории», «Зоны с особыми условиями использования территории», «Охранная зона». В случае, если сведения поля «Наименование» позволяют однозначно идентифицировать подвид зоны с особыми условиями использования территории, при определении кадастровой стоимости принимались сведения из данного поля.

**Порядок присвоения кодов расчета видов использования объектам оценки с принятием тех или иных допущений**

Процедура сегментации объектов является важным этапом при проведении государственной кадастровой оценки, направленным на обеспечение справедливого и точного определения их стоимости. Выбор правильного подхода к сегментации напрямую влияет на итоговые результаты оценки, поэтому важно использовать максимально полные и достоверные сведения о назначении объектов. Рассмотрим ключевые подходы к сегментации земельных участков.

В первую очередь в целях проведения сегментации и группировки специалистами ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» проведен анализ Перечня объектов оценки. А также проанализированы виды разрешенного использования и иные характеристики, приведенные в Перечнях земельных участков, кадастровая оценка которых была выполнена в рамках проведения предыдущих туров кадастровой оценки.

Дополнительно были учтены данные ЕГРН об изменении вида использования земельных участков, сведения, предоставленные органами местного самоуправления об уточненных характеристиках объектов оценки, о фактическом использовании земельных участков. Кроме того, при проведении текущей кодировки объектов недвижимости коды расчета видов использования, присвоенные в рамках проведения предыдущего тура оценки или работ согласно ст. 16 и ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ, были пронаследованы автоматически. При этом, в случае выявления несоответствия кодов расчета вида использования и вида разрешенного использования, код присваивался в соответствии с видом разрешенного использования.

Для объектов оценки с неоднозначным видом использования с помощью сведений Региональной географической информационной системы Московской области (rgis.mosreg.ru), Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (isogd.mosreg.ru) и открытых картографических источников информации уточнена территориальная зона, в соответствии с которой данным объектам оценки присвоен соответствующий код расчета вида использования. Также, в случае неоднозначности вида использования оцениваемых участков использовались данные ЕГРН о виде использования расположенных на них объектов капитального строительства.

В результате был сформирован массив данных для более детального анализа Перечня объектов оценки с целью их сегментации.

При присвоении объектам оценки кодов расчета применялась многоуровневая группировка. Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке объекты оценки

подразделялись на первый и второй уровни. Первый уровень представляет собой разделение на сегменты объектов оценки. Второй уровень группировки представляет собой разделение групп вышестоящего уровня.

Согласно пп. 56.2 Методических указаний, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки объединяются в 14 основных сегментов в соответствии с присвоенными им кодами расчета видов использования, вне зависимости от принадлежности к той или иной категории земель, как это предусмотрено Приложением 1 к Методическим указаниям.

1. Сельскохозяйственное использование;
2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная);
3. Общественное использование;
4. Предпринимательство;
5. Отдых (рекреация);
6. Производственная деятельность;
7. Транспорт;
8. Обеспечение обороны и безопасности;
9. Охраняемые природные территории и благоустройство;
10. Использование лесов;
11. Водные объекты;
12. Специальное, ритуальное использование, запас;
13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка;
14. Иное использование.

**Проведение кодировки объектов оценки 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» (далее – 1 сегмент), включая земельные участки в составе крестьянско-фермерских хозяйств, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Так в соответствии со ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд. Юридический статус земельных участков формируется на основании их отнесения к конкретной категории и разрешенного вида использования, определяемого территориальным зонированием, правила осуществления которого регулируются федеральным законодательством и специальными нормами федеральных актов.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - применяются для выращивания продуктов питания, кормов и сырья, в связи с чем имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

На этапе кодировки объектов оценки 1 сегмента проведен детальный анализ Перечня объектов оценки. При этом особое внимание уделялось таким сведениям как: вид разрешенного использования, категория земель, расположение в соответствующей территориальной зоне, площадь земельного участка, наличие объектов капитального строительства на земельном участке.

По результатам анализа объектов оценки при кодировке земельных участков 1 сегмента приняты следующие ***допущения:***

- объектам оценки с видом разрешенного использования «Растениеводство», «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», «ведение сельского хозяйства», при отсутствии объектов капитального строительства на земельном участке и в соответствии с территориальной зоной, присвоен код расчета вида использования 01:010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060» и 01:000 «1. Сегмент «Сельскохозяйственное использование»;

- объектам оценки с видом использования «для ведения личного подсобного хозяйства (полевой)», «для ведения подсобного сельского хозяйства» присвоен код расчета вида использования 01:160 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений» (далее - 01:160), а также код 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота» (далее – 02:022). *Коды расчета вида использования 01:160, 02:022 указываются только если земельный участок полевой и используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.* В соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О личном подсобном хозяйстве» (далее - Федеральный закон №112-ФЗ) утверждены предельные размеры (максимальные/минимальные) земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства. Согласно п. 5 ст. 4 Федерального закона №112-ФЗ максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Объектам оценки 1 сегмента, относящимся к данному виду использования, а также схожим по целевому назначению, присваивался код в том числе в соответствии с п. 5 ст. 4 Федерального закона №112-ФЗ;

- по аналогии с кодами расчета вида использования 01:160, 02:022, объектам недвижимости с видом использования «Садоводство», «под садоводство», в зависимости от площади земельного участка, категории земель и местоположения, присвоены коды расчета вида использования 01:050«Садоводство в целом, связанное с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур», 01:051 «Садоводство плодовое», 01:052 «Садоводство ягодно-кустарниковое», 01:053 «Садоводство. Виноградники», 01:054 «Садоводство. Ягодники»;

- объектам оценки с видами использования, представленным в Таблице «Принцип кодировки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения» (Приложение П2.3. Результаты группировки ОН), присвоены соответствующие коды расчета вида использования, исходя из площади объекта оценки, наличия на нем объекта капитального строительства и территориальной зоны, в которой он расположен.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

При проведении анализа видов использования объектов оценки выявлено существенное разнообразие видов деятельности крестьянско-фермерских хозяйств:

- выращивание любой продукции, имеющей отношение к сельскому хозяйству;

- производство сельскохозяйственной продукции, ведение фермерской деятельности с использованием объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, входящих в состав имущества фермерского хозяйства;

- ведение крестьянско-фермерского хозяйства в территориальных зонах жилой застройки, а также в зонах для ведения садоводства с наличием на земельном участке жилых домов, подсобных строений и сооружений.

При проведении кодировки объектам оценки в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящимся по виду использования к крестьянско-фермерским хозяйствам, присвоены условные коды расчета видов использования:

- 01:001 - «Крестьянское (фермерское) хозяйство. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений» (далее - 01:001) **для 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»**;

- 01:006 – «Крестьянское (фермерское) хозяйство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции» (далее - 01:006) **для 6 сегмента «Производственная деятельность»**;

- 13:013 – «Крестьянское (фермерское) хозяйство с правом застройки в целом» (далее – 13:013) **для 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»**.

Таким образом, объектам оценки указан соответствующий условный код расчета вида использования исходя из совокупности параметров, которыми обладают указанные объекты (Таблица «Принцип кодировки объектов крестьянско-фермерских хозяйств», Приложение П2.3. Результаты группировки ОН).

**Проведение кодировки объектов оценки 2 сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» (далее – 2 сегмент)**

Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) - это сегмент объектов недвижимости, включающий в себя различные типы жилых зданий в зависимости от их этажности. Среднеэтажная и многоэтажная застройка - две основные категории, которые различаются по количеству этажей и характеристикам, и, в соответствии с Методическими, указаниями формируют 2 сегмент.

При кодировке земельных участков 2 сегмента принято следующее ***допущение:***

-объектам оценки с видами использования «жилые дома военных частей» присвоен код расчета 02:050 («Среднеэтажная жилая застройка в целом») и 02:060 («Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом») в зависимости от этажности зданий, расположенных на земельных участках.

**Проведение кодировки объектов оценки 3 сегмента «Общественное использование» (далее - 3 сегмент)**

Объекты, предназначенные для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, в соответствии с Методическими указаниями, отнесены к 3 сегменту. Присвоение кода каждому объекту оценки выполнено с учетом следующих ***допущений:***

-служба вневедомственной охраны, пожарная служба и другие службы спасения отнесены к группе «Обеспечение внутреннего правопорядка. Здания, сооружения, помещения, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба» (код расчета 08:030);

-объекты с видом использования «гараж для ОВД» отнесены к группе «Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения» (код расчета 07:022);

-фотосалонам, фотолабораториям, ателье присвоен код расчета вида использования 03:031 - «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье»;

-государственные архивы относились в группу «Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность» (код расчета 03:081);

-объекты оценки, расположенные в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, включая строительство административно-управленческих объектов, а также объекты для комплексного освоения в целях создания инновационного центра, отнесены в группу «Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), -административных зданий научно-исследовательских организаций» (код расчета 03:092);

-отделениям, зданиям связи и подобным объектам присвоен код расчета 03:022 - «Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения отделений почты и телеграфа»;

-центрам реабилитации присвоен код расчета 03:042 - «Стационарное медицинское обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи»;

-творческие, художественные мастерские отнесены к группе «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)» (код расчета 03:050);

-телефонные кабины отнесены к группе «Коммунальное обслуживание в целом» (код расчета 03:010);

-объекты оценки под зону отдыха отнесены к группе «Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий» (код расчета 05:021);

-горные лыжи отнесены к группе «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)» (код расчета 05:010);

-объектам оценки с видом использования «Общежитие» присвоен условный код расчета 03:024 - «Общежития. Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7» согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Проведение кодировки объектов оценки 4 сегмента «Предпринимательство» (далее – 4 сегмент)**

Предпринимательство — это широкое понятие, которое наиболее кратко можно охарактеризовать, как деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Объекты оценки, наиболее соответствующие основным критериям данного понятия, отнесены к 4 сегменту с учетом представленных ниже ***допущений***:

-рекламные щиты и подобные объекты, а также объекты с множественным видом использования (например: «магазин, рынок, общепит») отнесены к сегменту «Предпринимательство» (код расчета 04:000);

-объекты оценки, предназначенные под размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома неизвестной этажности относили в группу «Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома» (код расчета 02:053);

-коммерческие офисы, общественно-деловые, деловые центры отнесены к группе «Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара

в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)» (код расчета 04:010);

-ввиду того, что аптеки занимаются продажей лекарств, они отнесены к группе «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м» (код расчета 04:040);

-согласно п.1 ст. 2 Федерального закона от 19.07.2007 №196-ФЗ «О ломбардах» ломбардом является юридическое лицо, основными видами деятельности которого являются предоставление краткосрочных займов гражданам (физическим лицам) под залог принадлежащих им движимых вещей (движимого имущества), предназначенных для личного потребления, и хранение вещей. В связи с чем ломбарды отнесены в группу «Банковская и страховая деятельность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги» (код расчета 04:050);

-культурно-развлекательные центры (комплексы) площадью более 5000 кв. м отнесены в группу «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг» (код расчета 04:020).

**Проведение кодировки объектов оценки 5 сегмента «Отдых (рекреация)» (далее - 5 сегмент)**

Объекты отдыха и рекреации представляют собой сооружения, территории и объекты инфраструктуры, предназначенные для отдыха, восстановления физических сил человека, организации досуга, оздоровления, активного времяпровождения или культурно-познавательной деятельности. При кодировке земельных участков 5 сегмента приняты следующие ***допущения:***

-гостиницы, для которых в описании вида использования не указано «придорожная», относили к группе «Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них» (код расчета 04:070);

-если в описании вида разрешенного использования объекта оценки указано «для спортивно-оздоровительных целей», «под спортивно-оздоровительный комплекс», «для спортивно-оздоровительной базы» и объект оценки относится к категории земель особо охраняемых территорий, то объекту оценки присваивался код расчета группы «Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - зданий, сооружений, помещений для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд» - 05:014. Также к данной группе отнесены объекты с видами использования «для строительства горнолыжного спортивно-оздоровительного и туристического комплекса»;

-объекты оценки с видом использования «для размещения спортивно-оздоровительного пансионата» отнесены к группе «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей» (код расчета 05:022);

-объектам оценки с видами использования «для культурно-оздоровительных целей» и «для оздоровительного центра» присвоен код расчета 09:021 - «Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения».

**Проведение кодировки объектов оценки 6 сегмента «Производственная деятельность» (далее - 6 сегмент)**

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов под производство и переработку различных видов сырья, строительство, оказание различных видов услуг отнесены к 6 сегменту. При этом приняты следующие ***допущения:***

-административные здания при производствах (АБК, административно-бытовой корпус, бытовой корпус) в случае, если неизвестна отрасль, отнесены к сегменту «Производственная деятельность» (код расчета 06:000);

-эллинги для водного транспорта отнесены в группу «Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов» (код расчета 05:040), для воздушного транспорта – в группу «Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов» (код расчета 07:042);

-объекты оценки с видом разрешенного использования «дом животноводов» относили в группу «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом» (код расчета 01:180), и/или если было уточнение по переработке сырья, то «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции» (код расчета 01:150);

-если в описании вида использования по документам указано «артезианские скважины», «колодцы», то объект оценки относили к группе «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых закрытым (шахты, скважины) способом» (код расчета 06:011);

-если в описании вида разрешенного использования указано «для производственной базы» без указания типа производства, то объект оценки относили к группе «Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности» (код расчета 06:030). Также в данную группу относили объекты под производство мебели, спортивных товаров, оборудования, под строительство комбината по производству фильмов;

-объекты, предназначенные под строительство, ремонт автодорог, отнесены в группу «Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции» (код расчета 06:060);

-гаражи, стоянки, мастерские по ремонту транспорта при производствах, автотранспортные предприятия, автобазы, автокомбинаты, автохозяйства, служебные гаражи, площадки для погрузки/разгрузки, контейнерная площадка, автовесовые, камеры хранения, объекты под размещение почтово-грузового комплекса, сортировочного центра почтовой связи отнесены в группу «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов» (код расчета 06:090);

-согласно Федеральному закону от 10.01.2003 №17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», полоса отвода железных дорог (далее - полоса отвода) – это земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей. При проведении группировки земельные участки под полосу отвода были отнесены в группу «Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей» (код расчета 07:010);

-если в описании вида разрешенного использования объекта оценки указано «внутриквартальные дороги», «проезды», «площади», «обслуживающая территория», «места общего пользования» и т.п., то объекты относили в группу «Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов» (код расчета 12:001), данный код присваивался объектам, расположенным как в черте населенных пунктов, так и на межселенной территории.

-объекты оценки, предназначенные под коммунальное обслуживание без уточнения рода оказываемых услуг, относились к группе «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения,

помещения, используемые в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи» (код расчета 03:011);

-объекты, предназначенные для размещения газопроводов и других линейных объектов в составе категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения», отнесены к группе «Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов» (код расчета 07:050);

-объектам оценки с описанием вида разрешенного использования «Обслуживание автотранспорта/транспорт/транспортная инфраструктура» присвоен код 07:020 - «Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений».

При проведении кодировки, объектам в составе земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность», связанным с производством продукции животноводства, то есть «перекликающимся» по назначению с 1 сегментом «Сельскохозяйственное использование», присвоен условный код расчета видов использования:

- 01:076 – «Животноводство в целом. Связано с производством продукции животноводства разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

Указанный выше код введен, основываясь на сути кода 1 сегмента 01:070 «Животноводство в целом, связанное с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции». Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086.

Внесение кода 01:076 в 6 сегмент (промышленный) необходимо для корректной классификации деятельности, которая по своему характеру и масштабу относится к промышленному производству, а не к классическому сельскому хозяйству. Данный код характеризуется следующими критериями:

- Индустриальный характер деятельности. Описание кода прямо указывает на размещение специализированных зданий и сооружений, а также на процессы производства, хранения и первичной переработки продукции. Это свидетельствует о высокой степени механизации, автоматизации и организации производственного процесса, что является отличительной чертой промышленного сегмента.

- Комплексность производственного цикла. В отличие от кода 01:070 (отнесенного к 1 сегменту), который, как правило, описывает более традиционные виды деятельности, код 01:076 охватывает всю технологическую цепочку: от селекционно-племенной работы и содержания животных до промышленной переработки сырья. Такой комплексный подход характерен именно для промышленных предприятий агропромышленного комплекса.

- Фокус на инфраструктуре и капитальных вложениях. Упоминание размещения зданий и сооружений подчеркивает капиталоемкость проектов. Создание и эксплуатация таких объектов требуют значительных инвестиций и соответствуют критериям, применяемым к промышленным объектам.

- Разведение племенных животных как промышленная база. Производство и использование племенной продукции (материала) является основой для создания высокопродуктивных промышленных стад. Эта деятельность носит системный, технологичный характер и служит фундаментом для индустриального животноводства.

Включение кода 01:076 в 6 сегмент обеспечивает логичное разделение видов деятельности: код 01:070 остается в сегменте традиционного сельского хозяйства, а код 01:076 классифицирует

современное, технологичное животноводство с полным циклом переработки как промышленное производство. Это повышает точность статистического учета, планирования и анализа в агропромышленной сфере.

**Проведение кодировки объектов оценки 7 сегмента «Транспорт» (далее - 7 сегмент)**

Объекты 7 сегмента представлены участками, которые предназначены для размещения зданий, сооружений (или их частей), а также специализированных открытых площадок, используемых для хранения или стоянки автотранспорта. Присвоение кода выполнено с учетом ***допущения:***

-земельные участки под гаражами, в описании вида разрешенного использования, которых не указано, относятся ли они к индивидуальным или при предприятии, отнесены в группу «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек» (код расчета 04:092).

**Проведение кодировки объектов оценки 8 сегмента «Обеспечение обороны и безопасности» (далее - 8 сегмент)**

Участки, предназначенные для размещения инженерных сооружений, заграждений, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения обороны и безопасности отнесены к 8 сегменту.

**Проведение кодировки объектов оценки 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство» (далее - 9 сегмент)**

Участки под охраняемые природные территории и благоустройство, в том числе обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, размещение бульваров, малых архитектурных форм и т.п. отнесены к 9 сегменту. Коды присвоены с применением ***допущений:***

-если объекты оценки предназначены для проведения работ по благоустройству территории с целью размещения детской площадки, клумб и газонов, мест отдыха граждан, то объекты были отнесены к группе «Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки» (код расчета 02:052);

-объекты оценки, предназначенные для благоустройства территории, отнесены в группу «Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства» (код расчета 12:003);

-объекты оценки под обустройство территорий, предназначенных для спорта, физкультуры, оздоровления, лечения, рекреации отнесены к группе «Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи)» (код расчета 09:022).

**Проведение кодировки объектов оценки 10 сегмента «Использование лесов» (далее – 10 сегмент)**

К лесным землям относятся территории, занятые лесами, а также участки, предназначенные для восстановления лесного покрова, включая вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие подобные объекты. Лесной участок — это земельный участок, расположенный в границах лесничеств и сформированный с учетом норм земельного законодательства и Лесного кодекса Российской Федерации. К земельным участкам 10 сегмента для целей Методических указаний отнесены земельные участки, предназначенные непосредственно для **использования** лесов.

При проведении кодировки принято следующее ***допущение*** для объектов 10 сегмента:

-в соответствии со ст. 42 Лесного кодекса Российской Федерации создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определенных пород. Таким образом, объекты оценки с описанием «насаждения» и «зеленые насаждения» относились в группу «Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений» (код расчета 10:020).

**Проведение кодировки объектов оценки 11 сегмента «Водные объекты» (далее – 11 сегмент)**

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, водные ресурсы – это поверхностные и подземные воды, которые находятся в водных объектах и используются или могут быть использованы. К водным объектам относятся природные или искусственные водоемы, водотоки либо иные объекты, постоянное или временное сосредоточение вод в которых, имеет характерные формы и признаки водного режима. Под использованием водных объектов (водопользованием) подразумевается использование различными способами водных объектов для удовлетворения потребностей Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических лиц, юридических лиц.

Земельные участки под использование водных объектов отнесены к 11 сегменту, при этом было применено ***допущение***:

-если в описании вида разрешенного использования объектов указано «для прудов», то объекты оценки были отнесены к группе «Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)» (код расчета 11:010).

**Проведение кодировки объектов оценки 12 сегмента «Специальное, ритуальное использование, запас» (далее - 12 сегмент)**

К 12 сегменту отнесены земельные участки, предназначенные для размещения испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений, мест захоронения медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора, мест сбора вещей для их вторичной переработки и т.п. Участки для размещения аэродромов (экспериментальной авиации), для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения, а также на которых отсутсвует ведение хозяйственной деятельности, отнесены к 12 сегменту.

**Проведение кодировки объектов оценки 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (далее - 13 сегмент)**

Земельные участки, предназначенные под садоводство и огородничество, малоэтажную жилую застройку, согласно с Методическим указаниям, отнесены к 13 сегменту. Кодировка объектов 13 сегмента выполнена с учетом следующих ***допущений***:

-в соответствии с частью 6 раздела 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», а также в соответствии с частью 6 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома. В связи с чем, при проведении группировки объекты оценки, подходящие под описание вышеуказанного определения, были отнесены к группе «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом», и им присвоен код расчета 02:013;

-в соответствии со сводом правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства — это отдельно стоящее здание с количеством этажей не более трех, предназначенное для проживания одной семьи, и не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Обычно дает возможность регистрации по месту жительства на землях с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства» (в городах, рабочих поселках, сельской местности). В связи с чем, при проведении группировки объекты оценки, подходящие под описание вышеуказанных определений, были отнесены к группе «Индивидуальное жилищное строительство в целом», и им присвоен код расчета 02:010;

-к прочим объектам индивидуального жилищного строительства относятся также пристройки, надстройки к ним, мансардные этажи, хозяйственные и прочие постройки на участке домовладения, в том числе усадебные жилые дома. Данные объекты оценки относились к группе «Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства», и им присвоен код расчета 02:011;

-в соответствии со ст. 49 Главы 6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации блокированная застройка – это жилые дома с количеством этажей не более чем три, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. В связи с чем при проведении группировки объекты оценки, подходящие под описание вышеуказанного определения, были отнесены к группе «Блокированная жилая застройка в целом», и им присвоен код расчета 02:030;

-при группировке объектов оценки, относящихся к 13 сегменту при указании в Перечне объектов оценки множественного вида разрешенного использования «для садоводства, огородничества и дачного использования», объект оценки относили к группе «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» (код расчета 13:021), а при указании множественного вида разрешенного использования «для садоводства и огородничества» - к группе «Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур» (код расчета 13:011);

-если в описании вида разрешенного использования указано огородничество с капитальным строением, то объекты оценки относили к группе «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» (код расчета 13:021), как предусматривающей капитальное строительство и наиболее близкой по уровню стоимости. Объекты оценки, предназначенные для ведения дачного хозяйства, а также объекты с производными видами использования, также классифицированы по коду расчета 13:021;

-объектам оценки с видом использования «для усадьбы» присвоен код расчета 02:020 — «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом»;

-объектам оценки, предназначенным под жилую застройку с площадью, не превышающей 2500 кв. м, присваивался код расчета 13:000 — «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;

-если для объектов оценки был указан множественный вид «индивидуальная и среднеэтажная жилая застройка» или «индивидуальная и многоэтажная жилая застройка», при этом их площадь меньше или равна 2200 кв.м, то объектам присваивался код расчета 02:010 – «Индивидуальное жилищное строительство в целом». Для подтверждения корректного отнесения подобных объектов к 13 сегменту в рамках работ по кодировке объектов была проанализирована

рыночная информация (основным источником является база данных ЦИАН, источники рыночной информации описаны в пп. 3.1.3.2) по предложению продажи объектов, относящихся к 13 сегменту. Для построения доверительного интервала для площади объектов необходимо предварительно исследовать вопросы о виде распределения площади выбранных земельных участков, а также исключить из анализируемой выборки возможные нетипичные площади (грубые ошибки, «выбросы»), которые могут привести к искажению границ доверительного интервала. В результате были отобраны предложения по продаже объектов. При проведении анализа оценщик руководствовался положениями ГОСТ Р 8.736-2011[112], определяющего базовые стандарты методов обработки результатов измерений. Для исключения грубых погрешностей в рамках указанного ГОСТ используется критерий Граббса (критерий Смирнова-Граббса).

Для проверки гипотезы об отсутствии грубых погрешностей на основе данного критерия вычисляются две статистики $G_1$ и $G_2$, предполагая, что наибольший $x_{max}$ или наименьший $x_{min}$ результат измерений могут быть вызваны грубыми погрешностями:

$$G_1 = \frac{|x_{max} - \bar{x}|}{S},\ G_2 = \frac{|\bar{x} - x_{min}|}{S},$$

где $S = \sqrt{\frac{1}{n-1}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}$ – несмещенное среднее квадратическое отклонение удельных площадей (в данном случае – логарифмов удельных площадей) анализируемых объектов, остальные переменные имеют смысл, который был определен выше.

В случае справедливости гипотезы об отсутствии грубых погрешностей, статистики $G_1$ и $G_2$ имеют известное распределение вероятностей, критические (процентные) точки которого для различных значений вероятности ошибки первого рода приведены в таблице ниже.

**Процентные точки критерия Смирнова –Грабса (Т)**

| № наблюдения | $\alpha$ =0.10 | $\alpha$ =0.05 | $\alpha$ =0.025 | № наблюдения | $\alpha$ =0.10 | $\alpha$ =0.05 | $\alpha$ =0.025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | - | - | - | 14 | 2,297 | 2,461 | 2,602 |
| 2 | - | - | - | 15 | 2,326 | 2,493 | 2,638 |
| 3 | 1,406 | 1,412 | 1,414 | 16 | 2,354 | 2,523 | 2,67 |
| 4 | 1,645 | 1,689 | 1,71 | 17 | 2,38 | 2,551 | 2,701 |
| 5 | 1,791 | 1,869 | 1,917 | 18 | 2,44 | 2,557 | 2,728 |
| 6 | 1,894 | 1,996 | 2,067 | 19 | 2,426 | 2,6 | 2,754 |
| 7 | 1,974 | 2,093 | 2,182 | 20 | 2,447 | 2,623 | 2,778 |
| 8 | 2,041 | 2,172 | 2,273 | 21 | 2,467 | 2,644 | 2,801 |
| 9 | 2,097 | 2,237 | 2,349 | 22 | 2,486 | 2,664 | 2,823 |
| 10 | 2,146 | 2,294 | 2,414 | 23 | 2,504 | 2,683 | 2,843 |
| 11 | 2,19 | 2,343 | 2,47 | 24 | 2,52 | 2,701 | 2,862 |
| 12 | 2,229 | 2,387 | 2,519 | 25 | 2,537 | 2,717 | 2,88 |
| 13 | 2,264 | 2,426 | 2,562 | 26 | 2,553 | 2,734 | 2,897 |

После расчета статистик $G_1$ и $G_2$ их значение сравнивают с теоретическим значением $G_T$, соответствующим процентной точке распределения критерия Граббса для выбранной доверительной вероятности. Если $G_1 > G_T$, то $x_{max}$ считается грубой погрешностью, и это значение должно быть исключено из первоначальной выборки площадей объектов, в противном случае оно не считается «выбросом», нарушающем однородность выборки площадей. Аналогично, если $G_2 > G_T$, то $x_{min}$ считается грубой погрешностью, и должно быть исключено из анализируемой выборки. Другими словами, для того чтобы сделать вывод об однородности выборки, необходимо проверить одновременное выполнение условий $G_1 \le G_T$ и $G_2 \le G_T$.

Из таблицы «Процентные точки критерия Смирнова-Граббса» видно, что процентная точка (критическое значение) критерия Граббса для максимального числа наблюдений и вероятности

[112] ГОСТ Р 8.736-2011 Государственная система обеспечения единства измерений (ГСИ). Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений. Основные положения. (http://docs.cntd.ru/document/1200089016)

ошибки первого рода 5% соответствует значению 2,734. В следующей таблице приведены результаты применения критерия Граббса к полной исходной выборке площадей объектов.

***Таблица 90 Результаты применения критерия Граббса***

| Показатель | Значение | Вывод |
|---|---|---|
| $G_1$ | 2,510 | Однородна по максимальному значению |
| $G_2$ | 1,601 | Однородна по минимальному значению |
| $G_T$ | 2,734 | - |

Таким образом, площадную выборку с выбранным уровнем достоверности можно считать однородной с точки зрения наличия нетипичных значений («выбросов»), то есть земельные участки до 2200 кв.м возможно отнести к 13 сегменту.

**Проведение кодировки объектов оценки 14 сегмента «Иное использование» (далее – 14 сегмент)**

14 сегмент включает объекты, которые не удалось классифицировать по другим сегментам, ввиду невозможности их однозначного отнесения.

В соответствии с п. 22 Методических указаний, вид использования земельных участков может быть определен по согласованию с органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты, в связи с чем в адрес органов местного самоуправления были направлены соответствующие запросы (П1.5.1. Письма). В целях эффективной организации работ сотрудники ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» подготовили инструкцию по согласованию кодов расчета видов использования, а также перечень земельных участков с определенными кодами расчета видов использования.

Перед органами местного самоуправления стояла задача согласовать определенные ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» коды расчета видов использования земельных участков или, в случае неверного определения, их уточнить, предоставить данные о фактическом использовании земельных участков. Запрос от 07.05.2026 № Исх3-03/458 в адрес органов местного самоуправления, их ответы, а также сводная таблица с информацией о письмах о согласовании кодов расчета видов использования представлены Приложении П1.5.1. Письма. В случае несоответствия порядка согласования, установленного Инструкцией (Приложение 1 к письму от 07.05.2026 № Исх3-03/458), было принято решение о присвоении кода расчета вида использования земельного участка с учетом дополнительных сведений находящихся в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», в том числе предоставленных органами местного самоуправления в рамках согласования.

Кроме того, в соответствии с п. 2 Методических указаний при определении видов использования земельных участков могут быть использованы сведения, содержащиеся в актах, постановлениях, предписаниях, составленных органами, осуществляющими государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, по результатам контрольных (надзорных) мероприятий. В ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» поступали сведения от органов местного самоуправления о земельных участках, в отношении которых выявлены признаки нецелевого использования в ходе мероприятий муниципального земельного контроля (далее – МЗК).

В случае, если согласно актам выездных обследований МЗК выявлены земельные участки, используемые для предпринимательской деятельности следующего вида: салоны красоты, парикмахерские, банные комплексы, ритуальные услуги и прочие, с возможным размещением в сети интернет сайта с рекламой предоставления соответствующих услуг, - такие земельные участки могли быть отнесены к 4 сегменту «Предпринимательство», с присвоением установленного кода расчета по фактическому использованию и при отсутствии сведений о прекращении нарушения земельного законодательства, в рамках использования земельного участка по целевому назначению.

В случае, если у земельного участка произошли изменения учетных данных (в том числе вид разрешенного использования), код расчета вида использования мог быть сохранен в соответствии с актом МЗК при условии отсутствия информации о прекращении нарушения земельного законодательства (ст. 42 земельного законодательства Российской Федерации, ч. 1 ст. 8.8 Кодекса

Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ), в рамках использования земельного участка по целевому назначению.

Также были учтены данные, полученные в ходе выполнения работ в соответствии со ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ. Так, в рамках исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в ГКО МО «Центр кадастровой оценки» поступали заявления по пересмотру кадастровой стоимости земельных участков в составе садоводческих, огороднических объединений и коттеджных поселков, фактически являющимися землями общего пользования. Согласно ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ, необходимо было проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных (часть 15 ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ).

ГКО МО «Центр кадастровой оценки» разработаны алгоритмы по выявлению земельных участков, относящихся к землям общего пользования с применением следующих критериев:

1. Количество поворотных точек земельного участка больше или равно 60, отношение периметра к площади более или равно 0,08.

2. Количество поворотных точек земельного участка от 30 до 59, отношение периметра к площади более или равно 0,1, количество смежных (граничащих) земельных участков более 20.

Таким образом, в рамках мероприятий по исправлению ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, был сформирован перечень объектов недвижимости, которым присвоен код расчета вида использования 12:001 «Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов».

В рамках всей проведенной работы в адрес администраций муниципальных образований было направлено письмо от 12.12.2023 № Исх3-03/697, письма о согласовании представлены в Приложении П1.5.1. Письма.

Письмами от 27.02.2026 № 15ИСХ-2545/19-09-02 и 06.04.2026 № 15ИСХ-4343/19-09-02 от Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области был передан перечень объектов недвижимости коммерческого назначения.

На основе предоставленной информации, проведенного анализа и обработки указанного перечня объектов недвижимости коммерческого назначения, перечень был существенно доработан и очищен от объектов, не соответствующих установленным критериям.

Анализ перечня объектов недвижимости коммерческого назначения проводился в несколько этапов:

1. Дополнение данных.

В исходный перечень были интегрированы актуальные сведения из базы данных ГБУ МО «Центр кадастровой оценки». Это позволило повысить точность и полноту информации по каждому объекту.

2. Исключение объектов по сегментам и назначению.

Из перечня были удалены все объекты, относящиеся к 4 и 2 сегментам, а также объекты, классифицируемые как объекты дорожного сервиса. Это позволило сфокусировать список на объектах, представляющих интерес для основной задачи, исключив инфраструктурные и специфические дорожные объекты.

3. Фильтрация по доле объектов капитального строительства.

В перечень не были включены объекты, в которых доля объектов капитального строительства не достигает установленного порогового значения. Это позволило оставить только те объекты, где капитальные строения занимают значимую часть площади, что важно для целей оценки и анализа.

4. Удаление объектов, не участвующих в государственной кадастровой оценке.

Из перечня исключены все объекты капитального строительства, а также те объекты, которые не участвуют в государственной кадастровой оценке. Это обеспечивает соответствие итогового списка требованиям законодательства и методологии оценки.

5. Исключение крупных объектов.

В итоговый перечень не вошли объекты, площадь которых превышает 5 000 кв. м. Это ограничение позволяет сфокусироваться на объектах среднего и малого масштаба, исключая из анализа крупные комплексы и сверхкрупные комплексы.

6. Была проведена тщательная ручная проверка всех оставшихся земельных участков, в ходе которой были исключены объекты, не содержащие коммерческой недвижимости. Такой подход позволил отсеять нерелевантные участки и сформировать чистый, структурированный перечень, включающий только те земли, на которых действительно расположены коммерческие объекты. В результате качество и точность итоговых данных значительно повысились, что обеспечивает их максимальную применимость.

Таким образом, был сформирован уточненный и структурированный перечень объектов недвижимости коммерческого назначения.

При определении кадастровой стоимости объектов используются методы массовой оценки, в связи с чем индивидуальный осмотр объектов законом не предусмотрен.

Таким образом, каждому объекту оценки был присвоен код расчета вида использования.

По результатам уточненных/согласованных данных доработана кодировка объектов оценки, по итогам которой оцениваемые земельные участки были отнесены к одному из 14 сегментов. Основную часть от общего количества объектов оценки (87,76%) составляют земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку. Количество земельных участков под производственную деятельность и транспорт составило 4,80% и 2,83% соответственно. Количество земельных участков под объектами сельскохозяйственного использования и предпринимательства составило 1,56% и 0,99% от общего количества объектов оценки. Количество земельных участков в составе каждого из нерассмотренных сегментов составляют менее 1% от общего количества объектов оценки.

В графическом виде распределение объектов оценки по сегментам представлено на Рисунке 192.

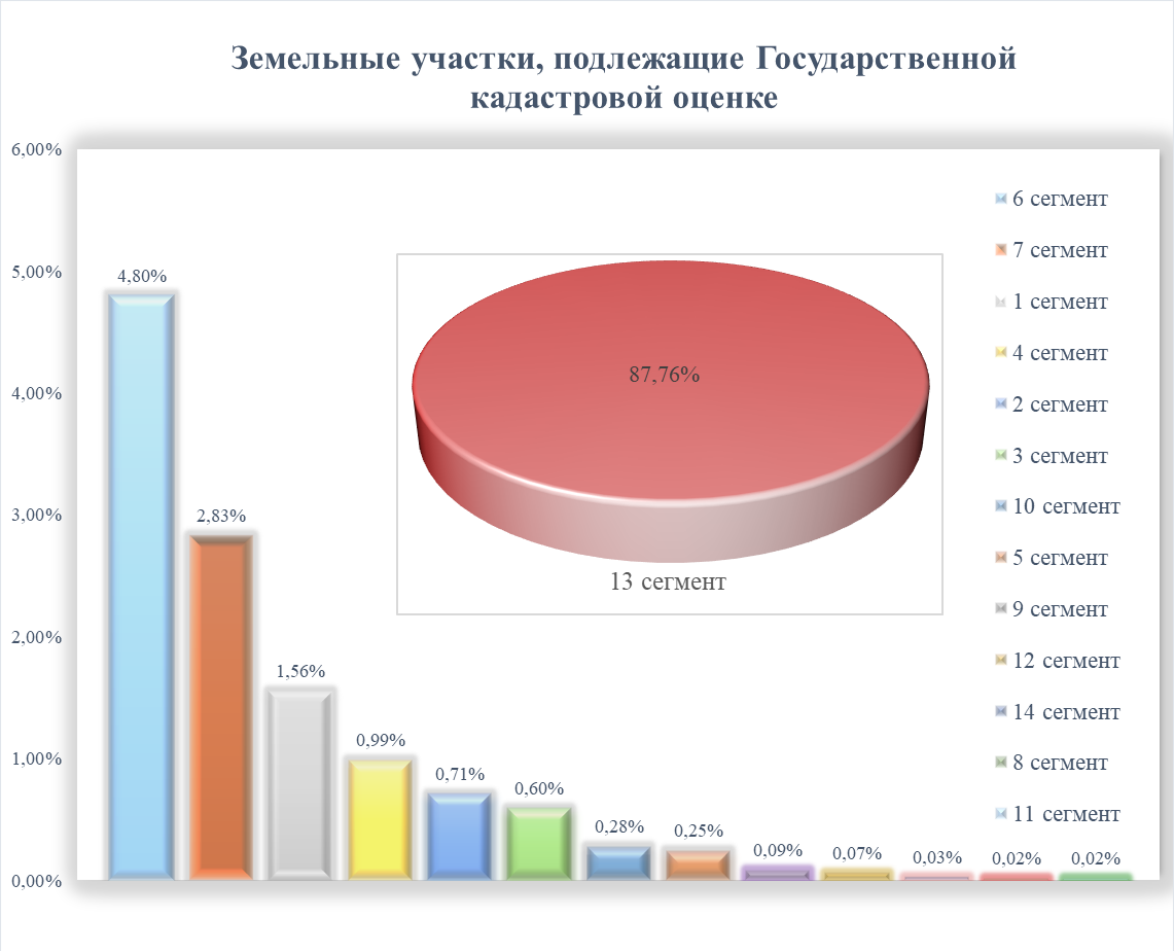



***Рисунок 193 Распределение объектов оценки по сегментам***

Количество объектов оценки в разрезе сегментов и кодов расчета представлен в Приложении П2.3. Результаты группировки ОН к Отчету.

### 3.4. Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов

***Перечень ценообразующих факторов, предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям***

При проведении работ по государственной кадастровой оценке земельных участков Московской области проведен анализ перечня ценообразующих факторов, представленных в Приложении 3 к Методическим указаниям. Также на основе анализа рынка объектов недвижимости, с учетом полноты и достоверности исходной информации, было принято решение о целесообразности применения каждого из факторов. Сводная информация с указанием наименований факторов, источников информации и обоснованием отказа от использования, представлена в таблице ниже.

***Таблица 91 Перечень ценообразующих факторов, предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям***

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Удаленность по кольцам и направление по сторонам света | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Удаленность земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, в свою очередь ориентация участков относительно сторон света существенно влияет на их привлекательность и стоимость (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «слияния» ценообразующих факторов «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» (источник информации представлен в данной таблице) и «Направление от г Москвы по сторонам света (граф)» (источник информации представлен в таблице 92), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 2. | Удаленность от объекта до МКАД (кольца) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Удаленность земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | OpenStreetMap, Постановления Правительства РФ от 17.11.2010 №928, картографические материалы ГКО 2022, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 3. | Тип почвы | Пестрота почвенного покрова Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Тип почвы является ключевым фактором, влияющим на плодородие земельных участков и определяющим кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8 Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. | Тип покрытия подъездной автомобильной дороги | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Тип покрытия подъездной автомобильной дороги определяет транспортную доступность, уровень комфорта эксплуатации, а также косвенно отражает общий класс и степень благоустройства территории. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 5. | Территориальная зона | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Удаленность земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, в свою очередь ориентация участков относительно сторон света существенно влияет на их привлекательность и стоимость. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «слияния» ценообразующих факторов «Расстояние от объекта до МКАД» (граф)» (источник информации представлен в данной таблице), «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» (источник информации представлен в данной таблице), «Направление от г Москвы по сторонам света (граф)» (источник информации представлен в таблице 92), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 6. | Расстояние от СОД объединения или КП до МКАД (сем) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | нет | Удаленность земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7. | Расстояние от объекта до школы или детского сада | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Фактор близости к образовательным учреждениям относится к категории социально-инфраструктурных ценообразующих факторов. Он напрямую влияет на ликвидность земельного участка и скорость его реализации (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 8. | Расстояние от объекта до рекреационной зоны | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона) | да | Близость к рекреационным зонам (лесным массивам, паркам, водоемам, набережным) — один из наиболее значимых факторов, формирующих привлекательность земельного участка. Данный параметр напрямую влияет на экологическую обстановку, эстетическое восприятие территории и возможности для досуга. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма |
| 9. | Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Расстояние до административного, исторического или делового центра населенного пункта характеризует фактор пространственной дифференциации стоимости земли и определяет величину «ренты положения». (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «слияния» ценообразующих факторов «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» (источник информации представлен в данной таблице), «Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта» (источник информации представлен в данной таблице), «Расстояние от объекта до общественно-деловой зоны» (источник |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | информации представлен в данной таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 10. | Расстояние от объекта до общественно-деловой зоны | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | нет | Общественно-деловая зона концентрирует объекты коммерческого, административного, социального и культурного назначения. Расстояние до нее является ключевым индикатором экономической активности локации и определяет величину коммерческой ренты. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 11. | Расстояние от объекта до МКАД (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | OpenStreetMap, Постановления Правительства РФ от 17.11.2010 №928, картографические материалы ГКО 2022, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 12. | Расстояние от объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Фактор близости к локальным положительным центрам является инструментом сегментации территории. Он позволяет выделить зоны повышенного спроса и отражает дифференциацию стоимости. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 13. | Расстояние от объекта до крупного водного объекта | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | да | Близость водных объектов повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие | - | Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | от 21.03.2025 № 323-РМ, перечень объектов оценки, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 14. | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектовнедвижимости | нет | Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта характеризует фактор пространственной дифференциации стоимости земли и определяет привлекательность территории. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 15. | Расстояние от объекта до государственной поликлиники, больницы | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Доступность объектов здравоохранения — один из ключевых элементов социальной инфраструктуры, определяющий качество жизни и безопасность проживания на территории и степень ее благоустройства. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 16. | Расстояние от объекта до ближайшей из основных автомобильных дорог | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние до основных автомобильных дорог определяет транспортную доступность, удобство подъездных путей, и положительно влияет на стоимость. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 17. | Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф) | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, | да | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются | - | Карто-схемы движения пригородных пассажирских поездов, |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | | основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | OpenStreetMap, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 18. | Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | нет | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 19. | Расстояние от объекта до ближайшего водного объекта | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | да | Близость водных объектов повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма |
| 20. | Расстояние от объекта до административного центра | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | нет | Расстояние до административного центра населенного пункта характеризует фактор пространственной дифференциации стоимости земли и определяет привлекательность территории. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21. | Расстояние от населенного пункта до МКАД (сем) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | нет | Удаленность населенных пунктов от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 22. | Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | нет | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 23. | Расстояние от населенного пункта до ближайшей железной дороги промышленного назначения | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | нет | Железные дороги промышленного (немагистрального) назначения — это подъездные пути к заводам, карьерам, логистическим терминалам и складским комплексам. В отличие от пассажирского сообщения, данный фактор рассматривается преимущественно как негативная инфраструктурная экстерналия для жилой застройки, но как ключевой ресурсный актив для промышленного землепользовани (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 24. | Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на | Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости | нет | Влияние расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости, характеризуется негативным | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | стоимость объектов недвижимости | | | воздействием окружающей среды и наличием неблагоприятных территориальных объектов. Использование указанного фактора обеспечивает более детализированное отражение влияния негативных локальных объектов на стоимость недвижимости. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 25. | Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановление от 17.11.2010 №928, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 26. | Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановления от 17.11.2010 №928 и от 05.08.2008 №653/26, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 27. | Расстояние до ближайшей станции МЦД | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | нет | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие | - | Портал открытых данных Правительства г. Москвы, П1.5.2. Слои ЦТК |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 28. | Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | да | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «слияния» ценообразующих факторов «Расстояние до ближайшей станции метро» (источник информации представлен в данной таблице), «Расстояние до ближайшей станции МЦД» (источник информации представлен в данной таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 29. | Расстояние до ближайшей станции метро | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | нет | Железнодорожная доступность — ключевой драйвер стоимости земли в Московской области. Для жителей Подмосковья электропоезда являются основным видом транспорта для ежедневных поездок в Москву, обеспечивая независимость от автомобильных пробок и высокую скорость сообщения с центром столицы. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Портал открытых данных Правительства г. Москвы, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 30. | Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, | нет | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | | рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 31. | Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги регионального значения | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих привлекательность территории (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 32. | ПС_Электроснабжение | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Фактор «ПС_Электроснабжение» характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросам от 19.01.2026 №Исх3-05/1; от 19.01.2026 №Исх3-05/2, от 19.01.2026 №Исх3-05/3, пп.3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области, Приложение П1.5.1. Письма |
| 33. | ПС_Учетный номер дороги регионального значения | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Ключевые инфраструктурные узлы в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановление правительство Московской области от 05.08 2008 № 653/26, Приложение П1.5.4 НПА |
| 34. | ПС_Удаленность от МКАД | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и | - | OpenStreetMap, Постановления Правительства РФ от 17.11.2010 №928, картографические материалы ГКО 2022, |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | | функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 35. | ПС_Тип автодороги/населенного пункта | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Тип подъездной автомобильной дороги определяет транспортную доступность, уровень комфорта эксплуатации, а также косвенно отражает общий класс и степень благоустройства территории. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «обработки» значений ценообразующих факторов «ПС_ Расстояние от объекта до МКАД (граф)» (источник информации представлен в данной таблице), «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» (источник информации представлен в данной таблице), «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» (источник информации представлен в данной таблице), «Статус населенного пункта» (источник информации представлен в таблице 92), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 36. | ПС_Расстояние от объекта до МКАД (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, | - | OpenStreetMap, Постановления Правительства РФ от 17.11.2010 №928, картографические |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | | отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | материалы ГКО 2022, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 37. | ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от федеральных трасс или ключевых инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановления от 17.11.2010 №928 и от 05.08.2008 №653/26, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 38. | ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Расстояние земельных участков от ключевых инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановление правительство московской области от 05.08 2008 № 653/26, П1.5.4 НПА |
| 39. | ПС_Площадь эталонного земельного участка | Площадь земельного участка | да | Фактор отражает зависимость стоимости единицы площади земельного участка от его размера. (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | пп. 3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 40. | ПС_Наименование дороги федерального значения (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, | да | Ключевые инфраструктурные узлы в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановления от 17.11.2010 №928 и от 05.08.2008 №653/26, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | | | | содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК, П1.5.4 НПА |
| 41. | ПС_Линия застройки | Линия застройки зданий, сооружений | да | Расстояние от объектов до федеральных трасс, инфраструктурных узлов в границах региона является одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования сервисных объектов (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «обработки» значений ценообразующих факторов «ПС_ Расстояние от объекта до МКАД (граф)» (источник информации представлен в данной таблице), «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» (источник информации представлен в данной таблице), «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» (источник информации представлен в данной таблице) Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 42. | ПС_Корректировка на наличие коммуникаций | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Наличие коммуникаций характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | пп. 3.6.3.1.4 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 43. | ПС_Диапазон площади | Площадь земельного участка | да | Фактор отражает зависимость стоимости единицы площади земельного участка от его размера. | - | Перечень объектов оценки, пп. 3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО |
| 44. | ПС_Газоснабжение | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Фактор «ПС_ Газоснабжение» характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросам от 19.01.2026 №Исх3-05/1; от 19.01.2026 №Исх3-05/2, от 19.01.2026 №Исх3-05/3, а также информации, полученной с письмами от 15.04.2022 №15ИСХ-9921, от 20.05.2026 № 8173/21. пп. 3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области, Приложение П1.5.1. Письма |
| 45. | ПС_Водоснабжение | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Фактор «ПС_ Водоснабжение» характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросам от 19.01.2026 №Исх3-05/1; от 19.01.2026 №Исх3-05/2, от 19.01.2026 №Исх3-05/3. пп. 3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Московской области, Приложение П1.5.1. Письма |
| 46. | Подтип почвы | Пестрота почвенного покрова Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Тип/подтип почвы является ключевым фактором, влияющим на плодородие земельных участков и определяющим кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 47. | Площадь почвенной разновидности | Пестрота почвенного покрова Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Пестрота почвенного покрова напрямую влияют на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 48. | Площадь объекта (преобразованный) | Площадь земельного участка | да | Фактор отражает зависимость стоимости единицы площади земельного участка от его размера. (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Анализ рынка, сведения ЕГРН |
| 49. | Площадь (графика) | Площадь земельного участка | нет | Фактор отражает зависимость стоимости единицы площади земельного участка от его размера. (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 50. | Площадь | Площадь земельного участка | нет | Фактор отражает зависимость стоимости единицы площади земельного участка от его размера. | - | Сведения ЕГРН |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 51. | Периметр (графика) | Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС) | нет | Периметр земельных участков необходим для расчета коэффициента протяженности участков, отражающего особенности их формы (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 52. | ОКН: Территория объекта культурного наследия | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | нет | Территории ОКН накладывает значительные ограничения ведения градостроительной и осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, тем самым влияют на кадастровую стоимость (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 53. | Обеспеченность центральным электроснабжением ГНП | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральным электроснабжением характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 54. | Обеспеченность центральным теплоснабжением ГНП | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральным теплоснабжением характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 55. | Обеспеченность центральным газоснабжением ГНП | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральным газоснабжением характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, а также информации, полученной с письмами от 15.04.2022 №15ИСХ-9921, от 20.05.2026 № 8173/21, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 56. | Обеспеченность центральным водоснабжением ГНП | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральным водоснабжением характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 57. | Обеспеченность центральной канализацией ГНП | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральным канализацией характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 58. | Обеспеченность территории центральными коммуникациями | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Обеспеченность центральными коммуникациями характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «обработки» значений ценообразующих факторов «Обеспеченность центральной канализацией ГНП» (источник информации представлен в данной таблице), «Обеспеченность центральным водоснабжением ГНП» (источник информации представлен в данной таблице), «Обеспеченность центральным газоснабжением ГНП» (источник информации представлен в данной таблице), «Обеспеченность центральным теплоснабжением |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ГНП» (источник информации представлен в данной таблице), «Обеспеченность центральным электроснабжением ГНП» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие в населенном пункте центральной канализации» (источник |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | информации представлен в данной таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 59. | Нормативная урожайность | Нормативная урожайность | да | Нормативная урожайность используется для расчета земельной ренты, характеризует земельный участок с точки зрения плодородия (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 60. | Направление от г Москвы по сторонам света (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Ориентация участков относительно сторон света существенно влияет на их привлекательность и стоимость (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Картографические материалы ГКО 2022, OpenStreetMap, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 61. | Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Ориентация участков относительно дорог федерального значения существенно влияет на их привлекательность и стоимость (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановление от 17.11.2010 №928, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 62. | Наличие центрального электроснабжения (более чем у 50% участков) | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального электроснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 63. | Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков) | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального газоснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3; а также информации, полученной с письмами от 15.04.2022 №15ИСХ-9921, от 20.05.2026 № 8173/21, Приложение П1.5.1. Письма |
| 64. | Наличие центрального водоснабжения (более чем у 50% участков) | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального водоснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 65. | Наличие свободного доступа к лесу на расстоянии до 1 км | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Наличие свободного доступа к лесу повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 66. | Наличие свободного доступа к водному объекту на расстоянии до 1 км | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | да | Наличие свободного доступа к водному объекту повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 67. | Наличие подъездной автомобильной дороги с твердым покрытием | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, | да | Покрытие подъездной автомобильной дороги определяет транспортную доступность, уровень комфорта эксплуатации, а также косвенно отражает общий класс и степень благоустройства территории. (Факторы, характеризующие внешнюю | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | | среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 68. | Наличие коммуникаций | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Наличие коммуникаций характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Фактор образован путем «обработки» значений ценообразующих факторов «Наличие центрального водоснабжения (более чем у 50% участков)» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков)» (источник информации представлен в данной таблице), «Наличие центрального электроснабжения (более чем у 50% участков)» (источник информации представлен в данной таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 69. | Наличие вблизи населенного пункта рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона) | да | Близость к рекреационным зонам (лесным массивам, паркам, водоемам, набережным) — один из наиболее значимых факторов, формирующих привлекательность земельного участка. Данный параметр напрямую влияет на экологическую обстановку, эстетическое восприятие территории и возможности для досуга. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 70. | Наличие вблизи (до 1 км) населенного пункта зон разработки полезных ископаемых | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | нет | Близость зон разработки полезных ископаемых выступает мощным негативным фактором для жилой и сельскохозяйственной недвижимости, требующим обязательного учета и количественной оценки при определении ее стоимости. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 71. | Наличие вблизи (до 1 км) населенного пункта зон особого режима использования | Зоны особого режима использования в границах земельных участков | нет | Близость зон особого режима использования требует обязательного учета при определении стоимости земельных участков. Величина дисконта зависит от вида зоны, строгости ограничений и их соответствия планируемому использованию земли. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 72. | Наличие в населенном пункте центральной канализации | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центральной канализации характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 73. | Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального электроснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 74. | Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального теплоснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 75. | Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | да | Наличие центрального газоснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2; а также информации, полученной с письмами от 15.04.2022 №15ИСХ-9921, от 20.05.2026 № 8173/21. Приложение П1.5.1. Письма |
| 76. | Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | нет | Наличие центрального водоснабжения характеризует уровень инженерной обеспеченности территории и определяет ее привлекательность (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 77. | Наличие в населенном пункте образовательного учреждения | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы | да | Фактор наличия образовательных учреждений относится к категории социально-инфраструктурных ценообразующих факторов. Он напрямую влияет на ликвидность земельного участка и скорость его реализации (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 78. | Наличие в населенном пункте медицинского учреждения | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Доступность объектов здравоохранения — один из ключевых элементов социальной инфраструктуры, определяющий качество жизни и безопасность проживания на территории и степень ее благоустройства. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 79. | Наличие в населенном пункте магазина | Наличие в сельском населенном пункте магазина | да | Наличие объектов торговли характеризует уровень обеспеченности населения товарами повседневного спроса и влияет на комфортность проживания и привлекательность территории. (Факторы, | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | |
| 80. | Наличие в населенном пункте локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | да | Фактор наличия локальных положительных центров является инструментом сегментации территории. Он позволяет выделить зоны повышенного спроса и отражает дифференциацию стоимости. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 81. | Наличие в населенном пункте локальных центров, отрицательно влияющих на стоимость объектов недвижимости | Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости | да | Влияние наличия локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости, характеризуется негативным воздействием окружающей среды и наличием неблагоприятных территориальных объектов. Использование указанного фактора обеспечивает более детализированное отражение влияния негативных локальных объектов на стоимость недвижимости. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 82. | Наличие в населенном пункте или вблизи него водного объекта | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | да | Наличие в населенном пункте или вблизи него водного объекта повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 83. | Наименование почвенной разности | Пестрота почвенного покрова<br>Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Пестрота почвенного покрова напрямую влияют на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09- |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 84. | Наименование объекта (-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | нет | Фактор наличия локальных положительных центров является инструментом сегментации территории. Он позволяет выделить зоны повышенного спроса и отражает дифференциацию стоимости. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 85. | Наименование объекта (-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости | нет | Влияние наличия локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости, характеризуется негативным воздействием окружающей среды и наличием неблагоприятных территориальных объектов. Использование указанного фактора обеспечивает более детализированное отражение влияния негативных локальных объектов на стоимость недвижимости. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 86. | Наименование и тип водного объекта (река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | нет | Водный объект повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 87. | Наименование и тип ближайшего крупного водного объекта | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | да | Водный объект повышает рекреационную привлекательность территории и оказывает положительное влияние на стоимость земельных участков (Факторы, характеризующие | - | Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | от 21.03.2025 № 323-РМ, перечень объектов оценки, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 88. | Наименование дороги федерального значения Московской области (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | нет | Ключевые инфраструктурные узлы, федеральные трассы являются одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановление от 17.11.2010 №928, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 89. | Наименование дорог федерального значения и основных шоссе (граф) | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | да | Ключевые инфраструктурные узлы, федеральные трассы являются одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Постановления от 17.11.2010 №928 и от 05.08.2008 №653/26, перечень объектов оценки, РГИС МО, OpenStreetMap, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 90. | Наименование ближайшей рекреационной зоны | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона) | нет | Близость к рекреационным зонам (лесным массивам, паркам, водоемам, набережным) — один из наиболее значимых факторов, формирующих привлекательность земельного участка. Данный параметр напрямую влияет на экологическую обстановку, эстетическое восприятие территории и возможности для досуга (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 91. | Наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | нет | Ключевые инфраструктурные узлы, федеральные трассы являются одним из основных ценообразующих факторов, отражающих удобство сообщения и функционирования объектов (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 92. | Мощность гумусового горизонта | Гранулометрический состав почв (механический состав) | да | Мощность гумусового горизонта напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 93. | Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем | Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС) | да | Коэффициент протяженности земельного участка учитывает особенности его формы (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Перечень объектов оценки, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 94. | Количество поворотных точек (графика) | Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС) | нет | Количество поворотных точек земельного участка учитывает особенности его формы (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 95. | Код типа подтипа почв | Пестрота почвенного покрова Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Пестрота почвенного покрова напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 96. | Код почвенной разности | Пестрота почвенного покрова<br>Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Пестрота почвенного покрова напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 97. | Код литологии | Пестрота почвенного покрова<br>Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Пестрота почвенного покрова, в том числе код литология) напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 98. | Категория земель | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | нет | Категория земель, вид разрешенного использования влияют на способы использования и величину УПКС земельных участков (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН. Влияет на код расчета вида использования. |
| 99. | Дополнительные свойства почв | Каменистость почв<br>Засоление почв<br>Солонцеватость почв<br>Солонцы по мощности надсолонцового | да | Дополнительные свойства почв, в том числе каменистость почв, засоление почв, солонцеватость напрямую влияет на плодородие земельных участков и | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19- |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | горизонта<br>Карбонатность почв<br>Уплотнение почв<br>Переувлажнение | | определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | 02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 100 | Доля СЗЗ | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | нет | Санитарно-защитные зоны - это ограничения, которые оказывают существенное влияние на ведение хозяйственной деятельности на участке и на его стоимость (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 101 | Доля почвенной разновидности, % | Пестрота почвенного покрова<br>Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | да | Доля почвенной разновидности напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяют кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 102 | Доля ОЗИК | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | нет | Охранные зоны инженерных коммуникаций - это ограничения, которые оказывают существенное влияние на ведение хозяйственной деятельности на участке и на его стоимость (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН |
| 103 | Возможность подтопления и/или заболоченность | Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), | да | Возможность подтопления и/или заболоченность относится к локальным центрам, отрицательно влияющим на | - | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3- |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости | | стоимость объектов недвижимости, характеризуется негативным воздействием окружающей среды и наличием неблагоприятных территориальных объектов. Использование указанного фактора обеспечивает более детализированное отражение влияния негативных локальных объектов на стоимость недвижимости. (Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | | 05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 104 | Вид использования участка по документу | Вид использования | нет | Вид использования земельных участков влияет на способы использования и величину УПКС земельных участков (Факторы, характеризующие объект недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Сведения ЕГРН. Влияет на код расчета вида использования. |
| 105 | % физглины | Гранулометрический состав почв (механический состав) | да | Процент физической глины в почвенном покрове напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяет кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 106 | % гумуса | Гранулометрический состав почв (механический состав) | да | Процент гумуса в почвенном покрове напрямую влияет на плодородие земельных участков и определяет кадастровую стоимость земельных участков. (Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости) и п. 3.1.3.1 Отчета | - | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11- |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 107 | - | Удаленность от рынков сбыта | нет | - | Рынки сбыта для сельскохозяйственных производителей слабо систематизированы, отсутствует достоверный источник информации о рынках сбыта, в связи с этим характеристика не собиралась и не использовалась. | - |
| 108 | - | Категория, проектная мощность линейного объекта | нет | - | Данный фактор рамках настоящего отчета описан качественными ценообразующими факторами.<br>Стоит отметить, что очень низкая точность местоположения всех инженерных коммуникации в открытых источниках информации в том числе (открытой части генеральных планов) в связи с чем данные факторы заведомо исказят значения, а так же информация об удаленности объектов от коммуникаций и пропускная способность не отразят действительное положение дел, так как мощность данных коммуникаций может быть уже выбрана на 100% и возможности подключения новых объектов или увеличения объемов потребления может не быть, в связи с чем технические условия на подключение действуют | - |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ограниченный промежуток времени. | |
| 109 | - | Класс линейного объекта | нет | - | Данный фактор рамках настоящего отчета описан качественными ценообразующими факторами.<br>Стоит отметить, что очень низкая точность местоположения всех инженерных коммуникации в открытых источниках информации в том числе (открытой части генеральных планов) в связи с чем данные факторы заведомо исказят значения, а так же информация об удаленности объектов от коммуникаций и пропускная способность не отразят действительное положение дел так как мощность данных коммуникаций может быть уже выбрана на 100% и возможности подключения новых объектов или увеличения объемов потребления может не быть, в связи с чем технические условия на подключение действуют ограниченный промежуток времени. | - |
| 110 | - | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | нет | - | Данный фактор рамках настоящего отчета описан качественными ценообразующими факторами.<br>Стоит отметить, что очень низкая точность местоположения всех инженерных коммуникации | - |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | в открытых источниках информации в том числе (открытой части генеральных планов) в связи с чем данные факторы заведомо исказят значения, а так же информация об удаленности объектов от коммуникаций и пропускная способность не отразят действительное положение дел так как мощность данных коммуникаций может быть уже выбрана на 100% и возможности подключения новых объектов или увеличения объемов потребления может не быть, в связи с чем технические условия на подключение действуют ограниченный промежуток времени. | |
| 111 | - | Протяженность земельных участков под линейными объектами | нет | - | Данный фактор рамках настоящего отчета описан качественными ценообразующими факторами.<br>Стоит отметить, что очень низкая точность местоположения всех инженерных коммуникации в открытых источниках информации в том числе (открытой части генеральных планов) в связи с чем данные факторы заведомо исказят значения, а так же информация об удаленности объектов от коммуникаций и пропускная способность не отразят действительное положение | - |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | дел так как мощность данных коммуникаций может быть уже выбрана на 100% и возможности подключения новых объектов или увеличения объемов потребления может не быть, в связи с чем технические условия на подключение действуют ограниченный промежуток времени. | |
| 112 | - | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | нет | - | Данный фактор рамках настоящего отчета описан качественными ценообразующими факторами.<br>Стоит отметить, что очень низкая точность местоположения всех инженерных коммуникации в открытых источниках информации в том числе (открытой части генеральных планов) в связи с чем данные факторы заведомо исказят значения, а так же информация об удаленности объектов от коммуникаций и пропускная способность не отразят действительное положение дел так как мощность данных коммуникаций может быть уже выбрана на 100% и возможности подключения новых объектов или увеличения объемов потребления может не быть, в связи с чем технические условия на подключение действуют | - |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ограниченный промежуток времени. | |
| 113 | - | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | нет | - | В качестве ценообразующего фактора данная характеристика не использовалась, так как не установлена зависимость цены от принадлежности земельного участка к организованной промышленной зоне. Данный фактор собирался в рамках предыдущего тура кадастровой оценки, но не нашел применения в определении кадастровой стоимости 2018 года. | - |
| 114 | - | Вид угодий | нет | - | В качестве ценообразующего фактора данная характеристика не использовалась, так как вид угодий определяется уровнем хозяйствования правообладателя, а также вид угодий переменчив во времени. | - |
| 115 | - | Характеристики застройки земельного участка | нет | - | Требования к определению координат границ объектов капитального строительства были введены в 2012 году. До этого момента установление связи земельных участков и объектов недвижимости осуществлялось только по адресу. Анализируя информацию НСПД и Перечня объектов оценки, выявлено, что большое количество объектов капитального строительства (далее – ОКС) не имеет | - |

| № | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Наименование ценообразующего фактора в Методических указаниях | Признак использования в расчете | Причина использования | Обоснование отказа от использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | графических данных, а также связи с оцениваемым земельным участком. В этой связи учесть отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка при использовании метода массовой оценки не представлялось возможным. | |
| 116 | - | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | нет | - | На основании письма МОССТАТ от 24.04.2026 №НК-Т52-16/1497-ДР информация об уровне цен потребительской корзины не формируется | - |
| 117 | - | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | нет | - | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам), отражает экономическую активность, несвязанную со стоимостью со стоимостью объектов недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) | - |

***Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям***

Согласно п. 27 Методических указаний в Приложении 3 к Методическим указаниям, приведен примерный перечень ценообразующих факторов. На основании сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлены дополнительные ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков.

Данные факторы характеризуют количественные и качественные параметры объектов, местоположение, развитость инженерной инфраструктуры, физические характеристики, а также экономические, социальные и экологические условия, влияющие на формирование стоимости объектов.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям, приведено в таблице ниже.

***Таблица 92 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Приложением 3 к Методическим указаниям***

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Численность населения в населенном пункте | да | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор применяется как интегральный показатель масштаба экономики, уровня развития инфраструктуры и емкости локального рынка.<br>Применение этого фактора необходимо для дифференциации удельных показателей кадастровой стоимости между различными типами поселений (например, от мегаполиса до деревни), отражая разницу в их социально-экономическом потенциале и инвестиционной привлекательности. | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1; https://77.rosstat.gov.ru/, Приложение П1.5.1. Письма |
| 2 | Численность населения в городском округе | нет | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор применяется как интегральный макроэкономический показатель, определяющий масштаб локального рынка, уровень деловой активности и емкость спроса на недвижимость.<br>Применение этого фактора необходимо для объективного разделения муниципальных образований на классы ценности в моделях массовой оценки, отражая разницу в социально-экономическом потенциале крупного города-центра и периферийных территорий. | https://77.rosstat.gov.ru/ |
| 3 | ЦОФ_Расстояние от СНТ до ближайшего населенного пункта | да | Фактор применяется для учета транспортной доступности базовой инфраструктуры, которая отсутствует на территории самого садового товарищества. | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 4 | Наличие мелиорации | да | Характеристика влияет на плодородие почв, а соответственно и на нормативную урожайность (п. 57 Методических указаний) | Информация, приведенная в письмах: от 27.02.2026 №19ИСХ-2545/19-19-02, от 27.03.2026 №714-и, от 05.03.2026 №19ИСХ-2770/19-09-02, от 06.04.2026 №19ИСХ-4343/19-09-02, от 11.03.206 №11-95/ИСХ-11/8, Приложение П1.5.1. Письма |
| 5 | Код расчета вида использования | да | Приложение 1 Методических указаний. Базовый фактор для кодирования объектов оценки. | Сведения ЕГРН, Материалы по запросу от 07.05.2026 №Исх3-03/458. Используется для всех только «Код расчета вида использования_пользовательский», Приложение П1.5.1. Письма |
| 6 | Код ОКТМО | да | Данный фактор являются географическими идентификаторами (ключами) для целей получения значений других факторов стоимости, участвующих в моделях массовой оценки. Сами по себе цифры кода не имеют стоимости, но они служат точными идентификаторами | Материалы по запросам: от 19.01.2026 №Исх3-05/1, от 19.01.2026 №Исх3-05/2; от 19.01.2026 №Исх3-05/3; от 19.01.2026 №Исх3-05/4; Законы О статусе и границах Муниципальных образований; |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| | | | территорий для привязки объекта к массиву накопленных статистических данных. | информация полученная с письтмом от 11.03.2026 №11-95/ИСХ11/8; РГИС МО, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.4 НПА |
| 7 | Код КЛАДР | да | Данный фактор являются географическими идентификаторами (ключами) для целей получения значений других факторов стоимости, участвующих в моделях массовой оценки. Сами по себе цифры кода не имеют стоимости, но они служат точными идентификаторами территорий для привязки объекта к массиву накопленных статистических данных. | Материалы по запросам: от 19.01.2026 №Исх3-05/1, от 19.01.2026 №Исх3-05/2; от 19.01.2026 №Исх3-05/3; от 19.01.2026 №Исх3-05/4; Законы О статусе и границах Муниципальных образований; информация полученная с письтмом от 11.03.2026 №11-95/ИСХ11/8; РГИС МО, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.4 НПА |
| 8 | Кадастровый квартал | нет | Фактор применяется как базовая единица пространственного (территориального) зонирования в моделях массовой кадастровой оценки.<br>Применение этого фактора необходимо для выделения оценочных микрозон. Он служит математическим ключом, который привязывает конкретный земельный участок к рассчитанному для данной территории удельному показателю кадастровой стоимости (УПКС), отражающему рыночную ценность земли именно в этой узкой локации. | Сведения ЕГРН |
| 9 | Статус населенного пункта | да | Фактор применяется для учета административно-функционального ранга территории, который определяет масштаб ее экономики, уровень развития инфраструктуры и емкость рынка.<br>Применение этого фактора необходимо для первичной сегментации объектов оценки: он разделяет территорию на макроэкономические зоны с принципиально разным базовым уровнем цен, позволяя избежать математического искажения при сравнении регионального мегаполиса с рядовым селом. | Закон Московской области от 31.01.2013 №11/2013-ОЗ, Приложение П1.5.4 НПА |
| 10 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | да | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор применяется как интегральный показатель платежеспособного спроса и уровня социально-экономического развития территории.<br>Применение этого фактора необходимо для тонкой настройки модели массовой оценки: он корректирует базовые коэффициенты стоимости в зависимости от реальной экономической активности и финансового потенциала жителей конкретной муниципальной единицы. | Материалы по запросу от 08.04.2026 №Исх3-03/330, Приложение П1.5.1. Письма |
| 11 | Расстояние от СНТ (ОНТ) или коттеджного поселка до центра муниципального образования | да | Фактор применяется для учета макролокационной доступности административного, делового и социального ядра территории.<br>Необходимо для отражения дисконта за удаленность: она учитывает | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| | | | разницу в полезности участков внутри одного района, компенсируя транспортным фактором отсутствие локальной инфраструктуры в массивах. | |
| 12 | Расстояние от населенного пункта до центра городского округа | да | Фактор применяется для учета макролокационной доступности административного, делового и культурного ядра.<br>Необходимо для отражения дисконта за удаленность: она учитывает разницу в полезности населенных пунктов внутри одного городского округа, компенсируя транспортным фактором отсутствие локальной инфраструктуры высокого уровня в пригородах. | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |
| 13 | ПС_Корректировка на удаленность от МКАД | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка применяется для учета фактора местоположения, который является определяющим ценообразующим фактором на рынке земельных участков Московского региона. Корректировка на удаленность от МКАД напрямую коррелирует с затратами времени и средств на логистику. | пп.3.6.3.1.4 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 14 | ПС_Корректировка на площадь | да | п 45 Методических указаний<br>При прочих равных условиях (равное местоположение, назначение, транспортная доступность) удельная стоимость одной единицы площади (кв. м или сотки) большего по размеру участка всегда ниже, чем меньшего. Это обусловлено тем, что с ростом размера снижается интенсивность использования земли, увеличивается доля неиспользуемых площадей и возрастают затраты на внешнюю инфраструктуру. | пп.3.6.3.1.4 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 15 | ПС_Вид использования | да | Образован на основе значений фактора «Код расчета вида использования (Пользовательский)» | Перечень объектов оценки, пп.3.6.3.1.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО |
| 16 | Попадание объекта в санитарную зону ТБО | нет | п 45 Методических указаний<br>Применяется для учета экологического и санитарного обременения, которое кардинально снижает полезность земельного участка. Связано со значением корректировки на ТБО | РГИС МО |
| 17 | Подсегмент производства | да | Образован на основе значений фактора «Код расчета вида использования (Пользовательский)» | Образован на основе значений фактора «Код расчета вида использования (Пользовательский)» (источник информации представлен в данной |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| | | | | таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 18 | Опорный населенный пункт | да | п. 26.3 Методических указаний<br>Применение фактора необходимо для отражения разницы в социально-экономическом потенциале между рядовыми сельскими поселениями и официально закрепленными государством точками роста при массовой кадастровой оценке земель. | https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/strategicheskoe_planirovanie_prostranstvennogo_razvitiya/strategiya_prostranstvennogo_razvitiya_rossii_do_2030_goda_c_prognozom_do_2036_goda/edinyy_perechen_opornyh_naselennyh_punktov_rf/ |
| 19 | ОКН: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности | да | п 45 Методических указаний<br>Применяется для учета правового и градостроительного обременения, которое существенно ограничивает режим использования земельного участка, а именно зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.<br>Вокруг ОКН устанавливаются защитные зоны, где строительство полностью запрещено. Связано со значением корректировки на объект культурного наследия | Сведения ЕГРН |
| 20 | ОКН: Зона охраняемого природного ландшафта | да | п 45 Методических указаний<br>Применяется для учета правового и градостроительного обременения, которое существенно ограничивает режим использования земельного участка, а именно зоны охраняемого природного ландшафта.<br>Вокруг ОКН устанавливаются защитные зоны, где строительство полностью запрещено. Связано со значением корректировки на объект культурного наследия | Сведения ЕГРН |
| 21 | ОКН: Зона охраны объекта культурного наследия | да | п 45 Методических указаний<br>Применяется для учета правового и градостроительного обременения, которое существенно ограничивает режим использования земельного участка, а именно зоны охраны объекта культурного наследия.<br>Вокруг ОКН устанавливаются защитные зоны, где строительство полностью запрещено. Связано со значением корректировки на объект культурного наследия | Сведения ЕГРН |
| 22 | Оборот розничной торговли в городском округе | да | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор применяется как интегральный макроэкономический показатель деловой активности, емкости потребительского рынка и уровня доходов населения.<br>Применение этого фактора необходимо для тонкой настройки моделей оценки: он позволяет дифференцировать кадастровую стоимость коммерческих земель между муниципалитетами с активной | Материалы по запросу от 08.04.2026 №Исх3-03/330, Приложение П1.5.1. Письма |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| | | | экономикой и депрессивными территориями внутри одного региона, отражая их реальный экономический потенциал. | |
| 23 | Номер кластера | да | п. 56 Методических указаний<br>Номер кластера является математическим идентификатором группы однородности, присвоенным участку в результате процедуры кластеризации при массовой кадастровой оценке. | пп 3.6.3.1.2, пп 3.6.3.1.3 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 24 | Наличие значений ФС | да | п. 56 Методических указаний<br>Фактор применяется для учета наличия достаточного количества значений ценообразующих характеристик объекта, которые вошли в базовую статистическую модель массовой оценки, позволяет выделить такие объекты для применения иных методов оценки. | Материалы по запросам: от 19.01.2026 №Исх3-05/1, от 19.01.2026 №Исх3-05/2; от 19.01.2026 №Исх3-05/3; от 19.01.2026 №Исх3-05/4, Приложение П1.5.1. Письма |
| 25 | Наличие в территории | да | Фактор применяется для учета совокупного влияния физико-географических, экологических и инфраструктурных условий конкретной оценочной зоны на стоимость земельных участков. | Материалы по запросам: от 19.01.2026 №Исх3-05/1, от 19.01.2026 №Исх3-05/2; от 19.01.2026 №Исх3-05/3; от 19.01.2026 №Исх3-05/4; Законы О статусе и границах Муниципальных образований; информация полученная с письтмом от 11.03.2026 №11-95/ИСХ11/8; РГИС МО, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.4 НПА |
| 26 | Наименование муниципального образования | да | Фактор используется для классификации объектов по территориальному признаку | Материалы по запросам: от 19.01.2026 №Исх3-05/1, от 19.01.2026 №Исх3-05/2; от 19.01.2026 №Исх3-05/3; от 19.01.2026 №Исх3-05/4; Законы О статусе и границах Муниципальных образований; информация полученная с письтмом от 11.03.2026 №11-95/ИСХ11/8; РГИС МО, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.4 НПА |
| 27 | Наименование городского населенного пункта | да | Фактор используется для классификации объектов по территориальному признаку | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |
| 28 | Наименование и тип ближайшего населенного пункта | нет | Фактор используется для определения социально-экономических условий садоводческих, огороднических объединений и коттеджных поселков | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 29 | Модельный УПКС[113] | да | Дополнительная информация по расчету | Расчет ГБУ |

[113] Фактор «Модельный УПКС» является расчетным (промежуточным), используется в процессе расчета итогового УПКС, в связи с чем в таблицах со значениями ценообразующих факторов не может быть представлен

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| 30 | Модельная кадастровая стоимость[114] | нет | Дополнительная информация по расчету | Расчет ГБУ |
| 31 | Метка при расчете методом УПКС[115] | да | Дополнительная информация по расчету | Расчет ГБУ |
| 32 | Корректировка на ТБО | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка применяется для учета экологического и санитарного обременения, которое кардинально снижает полезность земельного участка. | пп. 3.7.3 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 33 | Корректировка на площадь | да | п 45 Методических указаний<br>При прочих равных условиях (равное местоположение, назначение, транспортная доступность) удельная стоимость одной единицы площади (кв. м или сотки) большего по размеру участка всегда ниже, чем меньшего. Это обусловлено тем, что с ростом размера снижается интенсивность использования земли, увеличивается доля неиспользуемых площадей и возрастают затраты на внешнюю инфраструктуру. | пп. 3.6.1.1 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 34 | Корректировка на объект культурного наследия | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка применяется для учета правового и градостроительного обременения, которое существенно ограничивает режим использования земельного участка.<br>Вокруг ОКН устанавливаются защитные зоны, где строительство полностью запрещено.<br>Применение корректировки необходимо для приведения цен аналогов к условиям оцениваемого участка, отражая скидку за потерю строительной гибкости и увеличение административных барьеров. | пп.3.7.4 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 35 | Корректировка на незарегистрированные улучшения | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка применяется для учета реального экономического вклада улучшений, которые не отражены в официальных документах (ЕГРН), но фактически присутствуют на участке и влияют на его стоимость. Применение корректировки необходимо для устранения искажений, вызванных различием между документально подтвержденными и реальными характеристиками земельного участка. | пп. 3.7.6 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |

[114] Фактор «Модельная кадастровая стоимость» является расчетным (промежуточным), используется в процессе расчета итоговой кадастровой стоимости, в связи с чем в таблицах со значениями ценообразующих факторов не может быть представлен

[115] Фактор «Метка при расчете методом УПКС» является дополнительным параметром, указывающим на каком территориальном уровне и в каком подсегменте получены агрегированные показатели кадастровой стоимости для реализации индивидуального расчета на базе метода УПКС с дополнительными корректировками, используется в процессе расчета, в связи с чем в таблицах со значениями ценообразующих факторов не может быть представлен

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| 36 | Корректировка на местоположение | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка на местоположение применяется для учета микролокационного фактора — разницы в рыночном престиже, инфраструктурном насыщении и качестве социальной среды между коттеджными поселками (КП), СОД объединениями, населенными пунктами, определяется как отличие рыночного уровня и модельного уровня стоимости.<br>Применение корректировки необходимо для устранения искажений в результах оценки, отражает рыночную премию или скидку исключительно за принадлежность к данному микрорыночному образованию. | пп 3.7.5. Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 37 | Корректировка на ЗОУИТ | да | п 45 Методических указаний<br>Корректировка на ЗОУИТ применяется для учета совокупного правового, технического и экономического обременения, которое накладывает ограничения на права собственника. Наличие ЗОУИТ (охранные зоны ЛЭП и трубопроводов, санитарно-защитные зоны) законодательно запрещает или существенно ограничивает строительство капитальных объектов, их этажность, пятно застройки и виды разрешенного использования. Применение корректировки необходимо для устранения искажений стоимости, вызванных исключительно различием в юридических режимах использования участков: она отражает скидку за потерю строительной гибкости и увеличение инвестиционных рисков объекта оценки относительно аналогов без подобных ограничений. | пп.3.7.2 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |
| 38 | Корректировка на вид разрешенного использования | да | п 45 и п 62.2 Методических указаний<br>Корректировка на вид разрешенного использования (ВРИ) в кадастровой оценке — это математический коэффициент или индекс, который применяется для пересчета стоимости земельного участка при переходе от одного типа его юридического назначения к другому. Разные виды использования имеют разную доходность и капитализацию. Корректировка юридически закрепляет эту разницу в цене внутри налоговой модели.<br>Корректировка гарантирует, что собственники функционально разной недвижимости платят налог, соразмерный рыночной полезности их участков. Без этой корректировки участки с принципиально разным назначением в одной локации имели бы одинаковую удельную стоимость, что нарушило бы принцип справедливого распределения налогового бремени. | пп.3.7.1 Отчета №01/2026 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| 39 | Количество объектов торговли в населенном пункте | нет | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор используется как один из ключевых индикаторов для оценки социально-экономического состояния и уровня развития территории | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма |
| 40 | Код расчета вида использования_пользовательский | да | Приложение 1 Методических указаний. Базовый фактор для кодирования объектов оценки. | Сведения ЕГРН, Материалы по запросу от 07.05.2026 №Исх3-03/458, Приложение П1.5.1. Письма |
| 41 | Код группировки (Пользовательский) | да | Применяется в рамках группировки в НСПД, п. 56 Методических указаний | Производный фактор стоимости от «Код расчета вида использования», Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 42 | Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка | нет | Влияет на обеспеченность земельного участка коммуникациями | Перечень объектов оценки, Приложение П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО |
| 43 | Идентификатор элитного коттеджного поселка | да | Фактор используется для идентификации объектов по территориальному признаку (принадлежность к элитному коттеджному поселку) | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/4, Приложение П1.5.1. Письма |
| 44 | Идентификатор СНТ (ОНТ) | да | Фактор используется для идентификации объектов по территориальному признаку (принадлежность к садоводческому, огороднической объединению или коттеджному поселку) | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 45 | Районы населенного пункта (территориальное деление населенного пункта) | нет | п. 26.3 Методических указаний<br>Фактор используется для анализа и учета пространственной неоднородности в пределах населенного пункта | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма |
| 46 | Вид СОД объединения | да | Фактор используется для выделения разного типа терииторий | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 47 | Вид использования | да | Образован на основе значений фактора «Код расчета вида использования (Пользовательский)» | Образован на основе значений фактора «Код расчета вида использования (Пользовательский)», (источник информации представлен в данной таблице), Приложение П2.1. Сведения о ЦФ |
| 48 | ID кладбища | да | Фактор используется для идентификации объектов по территориальному признаку (принадлежность к кладбищу) | РГИС МО |
| 49 | Расстояние от территории до ближайшей остановки общественного транспорта | да | Расстояние от территории до ближайшей остановки общественного транспорта является важным показателем транспортной доступности, которая обеспечивает возможность быстрого и экономичного перемещения без личного автомобиля, что критически важно для значительной части населения | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/3, Приложение П1.5.1. Письма |
| 50 | Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта | да | Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта является важным показателем транспортной доступности, которая обеспечивает возможность быстрого и экономичного перемещения без личного автомобиля, что критически важно для значительной части населения | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/1, Приложение П1.5.1. Письма, П1.5.2. Слои ЦТК |

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора в Отчете | Признак использования в расчете | Обоснование использования ценообразующего фактора | Источник информации по ценообразующему фактору |
|---|---|---|---|---|
| 51 | Направление от г Москвы по сторонам света (граф) | да | Ориентация участков относительно сторон света существенно влияет на их привлекательность и стоимость | Картографические материалы ГКО 2022, OpenStreetMap, Приложение П1.5.2. Слои ЦТК |
| 52 | Наличие в населенном пункте или вблизи него остановок общественного транспорта (в т.ч автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.) | да | Наличие в населенном пункте или вблизи него остановок общественного транспорта является важным показателем транспортной доступности, которая обеспечивает возможность быстрого и экономичного перемещения без личного автомобиля, что критически важно для значительной части населения | Материалы по запросу от 19.01.2026 №Исх3-05/2, Приложение П1.5.1. Письма |

Итоговый перечень ценообразующих факторов с дополнительной информацией и указанием типа в разрезе сегментов представлен в Приложении П1.2. Результаты сбора и обработки информации для опр. КС к Отчету.

Развернутый анализ информации о рынке недвижимости, на основании которого были определены вышеперечисленные ценообразующие факторы, представлен в п. 3.1.1.-3.1.2.

### 3.5. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки

Сбор значений ценообразующих факторов осуществляется из источников информации, содержащих сведения доказательственного значения в границах оцениваемых территорий. При этом ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояния указываются в километрах, площадь - в квадратных метрах.

Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

- данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти Московской области или органам муниципальных образований;
- данные Росреестра;
- адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;
- архивы органов и организаций технической инвентаризации;
- иные источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых приведен в Приложении 5 к Методическим указаниям;
- сведения ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» использованные при определении кадастровой стоимости в предыдущих турах.

В соответствии с п. 25 Методических указаний при кадастровой оценке необходимо учитывать максимально полные сведения: о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов оценки, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

В целях возможности учета сведений об объектах оценки ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» были направлены соответствующие запросы. Информация о предоставленных данных приведена в настоящем разделе.

В целях эффективной организации работ ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» сформировало ряд последовательных запросов информации в адрес органов местного самоуправления (запросы характеристик сельских населенных пунктов, характеристик городских населенных пунктов, сведений по садоводческим, огороднические объединениям и коттеджным поселкам, а также элитным коттеджным поселкам). При этом ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» активно взаимодействовало с органами местного самоуправления в части сбора значений ценообразующих факторов.

Для целей сбора информации создан Общий регламент работы для муниципальных образований, в соответствии с которым ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» подготовило формы сбора, инструкции по заполнению данных форм и направило запросы сведений в адрес глав городских/муниципальных округов. В свою очередь, сотрудники органов местного самоуправления обеспечили заполнение форм сбора исходной информации соответствующими структурными подразделениями администраций муниципальных образований и подведомственными им организациями.

В таблицах ниже приведены реквизиты запросов ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», а также входящие реквизиты писем ответов органов местного самоуправления.

***Таблица 93 Реквизиты писем о предоставлении сведений о характеристиках сельских населенных пунктов***

| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты запроса ГБУ МО «ЦКО» | Входящие реквизиты на запрос ГБУ МО «ЦКО» |
|---|---|---|---|
| 1 | Богородский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 30.01.2026 №Вх3-05/32 |
| 2 | Волоколамский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 09.02.2026 №Вх3-05/77 |
| 3 | Городской округ Балашиха | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 27.02.2026 №Вх3-05/174 |
| 4 | Городской округ Власиха (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 27.01.2026 №Вх3-05/14 |
| 5 | Городской округ Воскресенск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 12.02.2026 №Вх3-05/114 |
| 6 | Городской округ Восход (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 22.01.2026 №Вх3-05/4 |
| 7 | Городской округ Домодедово | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 13.02.2026 №Вх3-05/124 |
| 8 | Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 05.02.2026 №Вх3-05/61 |
| 9 | Городской округ Кашира | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.03.2026 №Вх3-05/180 |
| 10 | Городской округ Клин | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/144 |
| 11 | Городской округ Коломна | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 13.02.2026 №Вх3-05/121 |
| 12 | Городской округ Красногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 12.02.2026 №Вх3-05/109 |
| 13 | Городской округ Лосино-Петровский | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 26.01.2026 №Вх3-05/9 |
| 14 | Городской округ Люберцы | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 10.02.2026 №Вх3-05/88 |
| 15 | Городской округ Молодежный (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/149 |
| 16 | Городской округ Мытищи | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 05.02.2026 №Вх3-05/64 |
| 17 | Городской округ Подольск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 11.02.2026 №Вх3-05/102 |
| 18 | Городской округ Пушкинский | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/155 |
| 19 | Городской округ Серпухов | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/150 |
| 20 | Городской округ Солнечногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 09.02.2026 №Вх3-05/79 |
| 21 | Городской округ Ступино | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 10.02.2026 №Вх3-05/86 |
| 22 | Городской округ Фрязино | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 29.01.2026 №Вх3-05/31 |
| 23 | Городской округ Химки | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 12.02.2026 №Вх3-05/107 |
| 24 | Городской округ Черноголовка | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/55 |
| 25 | Городской округ Щелково | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 27.01.2026 №Вх3-05/17 |
| 26 | Городской округ Электросталь | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 23.01.2026 № Вх3-05/5 |
| 27 | Дмитровский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 13.02.2026 №Вх3-05/123 |
| 28 | Ленинский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 11.02.2026 №Вх3-05/101 |
| 29 | Можайский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/52 |
| 30 | Муниципальный округ Егорьевск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 10.02.2026 №Вх3-05/84 |
| 31 | Муниципальный округ Зарайск | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 28.01.2026 №Вх3-05/22 |
| 32 | Муниципальный округ Истра | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 09.02.2026 №Вх3-05/75 |
| 33 | Муниципальный округ Лотошино | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/148 |
| 34 | Муниципальный округ Луховицы | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 06.02.2026 №Вх3-05/70 |
| 35 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 21.01.2026 №Вх3-05/3 |
| 36 | Муниципальный округ Чехов | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 23.01.2026 №Вх3-05/191 |
| 37 | Муниципальный округ Шатура | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 17.02.2026 №Вх3-05/138 |
| 38 | Муниципальный округ Шаховская | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 26.03.2026 №Вх3-05/198 |
| 39 | Наро-Фоминский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/54 |
| 40 | Одинцовский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/44 |
| 41 | Орехово-Зуевский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 18.02.2026 №Вх3-05/151 |
| 42 | Павлово-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 06.02.2026 №Вх3-05/69 |
| 43 | Раменский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 16.03.2026 №Вх3-05/186 |
| 44 | Рузский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/57 |
| 45 | Сергиево-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 10.02.2026 № Вх3-05/94 |
| 46 | Талдомский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/2 | от 04.02.2026 №Вх3-05/50 |

***Таблица 94 Реквизиты писем о предоставлении сведений о характеристиках городских населенных пунктов***

| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты запроса ГБУ МО «ЦКО» | Входящие реквизиты на запрос ГБУ МО «ЦКО» |
|---|---|---|---|
| 1 | Богородский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 09.02.2026 №Вх3-05/78 |
| 2 | Волоколамский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 02.02.2026 №Вх3-05/39 |
| 3 | Городской округ Балашиха | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 02.03.2026 №Вх3-05/178 |
| 4 | Городской округ Бронницы | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 16.02.2026 №Вх3-05/128 |
| 5 | Городской округ Воскресенск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 12.02.2026 №Вх3-05/115 |
| 6 | Городской округ Долгопрудный | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 11.02.2026 №Вх3-05/100 |
| 7 | Городской округ Домодедово | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 10.02.2026 №Вх3-05/87 |
| 8 | Городской округ Дубна | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 26.03.2026 №Вх3-05/200 |
| 9 | Городской округ Жуковский | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 12.02.2026 №Вх3-05/112 |
| 10 | Городской округ Кашира | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 04.03.2026 №Вх3-05/179 |
| 11 | Городской округ Клин | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 19.02.2026 №Вх3-05/162 |
| 12 | Городской округ Коломна | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 13.02.2026 №Вх3-05/119 |
| 13 | Городской округ Королев | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 12.02.2026 №Вх3-05/111 |
| 14 | Городской округ Котельники | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 17.02.2026 №Вх3-05/142 |
| 15 | Городской округ Красногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 12.02.2026 №Вх3-05/108 |
| 16 | Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 05.03.2026 №Вх3-05/181 |
| 17 | Городской округ Лобня | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 16.03.2026 №Вх3-05/185 |
| 18 | Городской округ Лосино-Петровский | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 17.02.2026 №Вх3-05/139 |
| 19 | Городской округ Лыткарино | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 05.02.2026 № Вх3-05/67 |
| 20 | Городской округ Люберцы | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 16.02.2026 №Вх3-05/127 |
| 21 | Городской округ Мытищи | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 05.02.2026 №Вх3-05/65 |
| 22 | Городской округ Подольск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 11.02.2026 №Вх3-05/105 |
| 23 | Городской округ Пушкинский | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 13.02.2026 №Вх3-05/118 |
| 24 | Городской округ Реутов | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 27.02.2026 №Вх3-05/173 |
| 25 | Городской округ Серпухов | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 13.02.2026 № Вх3-05/122 |
| 26 | Городской округ Солнечногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 24.03.2026 №Вх3-05/194 |
| 27 | Городской округ Ступино | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 03.02.2026 №Вх3-05/42 |
| 28 | Городской округ Фрязино | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 29.01.2026 №Вх3-05/29 |
| 29 | Городской округ Химки | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 24.03.2026 №Вх3-05/197 |
| 30 | Городской округ Черноголовка | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 04.02.2026 №Вх3-05/56 |
| 31 | Городской округ Щелково | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 27.01.2026 №Вх3-05/16 |
| 32 | Городской округ Электросталь | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 06.02.2026 №Вх3-05/74 |
| 33 | Дмитровский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 26.02.2026 №Вх3-05/171 |
| 34 | Ленинский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 24.02.2026 №Вх3-05/166 |
| 35 | Можайский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 09.02.2026 №Вх3-05/76 |
| 36 | Муниципальный округ Егорьевск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 10.02.2026 №Вх3-05/85 |
| 37 | Муниципальный округ Зарайск | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 28.01.2026 №Вх3-05/21 |
| 38 | Муниципальный округ Истра | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 20.02.2026 №Вх3-05/163 |
| 39 | Муниципальный округ Лотошино | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 16.03.2026 №Вх3-05/187 |
| 40 | Муниципальный округ Луховицы | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 06.02.2026 №Вх3-05/71 |
| 41 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 21.01.2026 №Вх3-05/2 |
| 42 | Муниципальный округ Чехов | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 23.03.2026 №Вх3-05/192 |
| 43 | Муниципальный округ Шатура | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 17.02.2026 №Вх3-05/137 |
| 44 | Муниципальный округ Шаховская | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 19.03.2026 №Вх3-05/189 |
| 45 | Наро-Фоминский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 10.02.2026 №Вх3-05/92 |
| 46 | Одинцовский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 04.02.2026 №Вх3-05/43 |
| 47 | Орехово-Зуевский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 18.02.2026 №Вх3-05/153 |
| 48 | Павлово-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 03.02.2026 №Вх3-05/40 |
| 49 | Раменский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 19.03.2026 №Вх3-05/188 |
| 50 | Рузский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 19.02.2026 №Вх3-05/161 |
| 51 | Сергиево-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 10.02.2026 №Вх3-05/93 |
| 52 | Талдомский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/1 | от 04.02.2026 №Вх3-05/49 |

***Таблица 95 Реквизиты запросов о предоставлении сведений о характеристиках элитных коттеджных поселков***

| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты запроса ГБУ МО «ЦКО» | Входящие реквизиты на запрос ГБУ МО «ЦКО» |
|---|---|---|---|
| 1 | Богородский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 27.01.2026 №Вх3-05/19 |
| 2 | Волоколамский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 02.02.2026 №Вх3-05/37 |
| 3 | Городской округ Балашиха | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 27.02.2026 №Вх3-05/175 |
| 4 | Городской округ Домодедово | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 16.02.2026 № Вх3-05/134 |
| 5 | Городской округ Клин | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 25.02.2026 №Вх3-05/167 |
| 6 | Городской округ Коломна | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 10.02.2026 №Вх3-05/95 |
| 7 | Городской округ Красногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 13.02.2026 №Вх3-05/116 |
| 8 | Городской округ Люберцы | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 10.02.2026 №Вх3-05/89 |
| 9 | Городской округ Мытищи | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 05.02.206 №Вх3-05/63 |
| 10 | Городской округ Подольск | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 16.02.2026 №Вх3-05/131 |
| 11 | Городской округ Пушкинский | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 18.02.2026 №Вх3-05/145 |
| 12 | Городской округ Солнечногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 09.02.2026 №Вх3-05/80 |
| 13 | Городской округ Ступино | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 27.01.2026 №Вх3-05/20 |
| 14 | Городской округ Химки | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 24.03.2026 №Вх3-05/196 |
| 15 | Городской округ Щелково | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 27.01.2026 №Вх3-05/18 |
| 16 | Городской округ Электросталь | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 23.01.2026 №Вх3-05/7 |
| 17 | Дмитровский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 31.03.2026 №Вх3-05/201 |
| 18 | Ленинский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 10.02.2026 №Вх3-05/81 |
| 19 | Можайский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 24.02.2026 №Вх3-05/165 |
| 20 | Муниципальный округ Истра | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 18.02.2026 №Вх3-05/156 |
| 21 | Наро-Фоминский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 10.02.2026 №Вх3-05/91 |
| 22 | Одинцовский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 04.02.2026 №Вх3-05/46 |
| 23 | Раменский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 26.02.2026 №Вх3-05/168 |
| 24 | Рузский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/4 | от 26.02.2026 №Вх3-05/172 |

***Таблица 96 Реквизиты писем о предоставлении сведений о характеристиках садоводческих, огороднических объединений и коттеджных поселков***

| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты запроса ГБУ МО «ЦКО» | Входящие реквизиты на запрос ГБУ МО «ЦКО» |
|---|---|---|---|
| 1 | Богородский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 28.01.2026 №Вх3-05/24 |
| 2 | Волоколамский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 02.02.2026 №Вх3-05/38 |
| 3 | Городской округ Балашиха | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 27.02.2026 №Вх3-05/176 |
| 4 | Городской округ Бронницы | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 04.02.2026 №Вх3-05/53 |
| 5 | Городской округ Воскресенск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.02.2026 №Вх3-05/59 |
| 6 | Городской округ Долгопрудный | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 11.02.2026 №Вх3-05/98 |
| 7 | Городской округ Домодедово | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 16.02.2026 №Вх3-05/135 |
| 8 | Городской округ Дубна | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 18.02.2026 №Вх3-05/154 |
| 9 | Городской округ Жуковский | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 13.02.2026 №Вх3-05/117 |
| 10 | Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.02.2026 №Вх3-05/62 |
| 11 | Городской округ Кашира | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 29.01.2026 №Вх3-05/27 |
| 12 | Городской округ Клин | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 19.02.2026 №Вх3-05/160 |
| 13 | Городской округ Коломна | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 19.02.2026 №Вх3-05/158 |
| 14 | Городской округ Королев | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 04.02.2026 №Вх3-05/48 |
| 15 | Городской округ Котельники | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 17.02.2026 №Вх3-05/141 |
| 16 | Городской округ Красногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 16.02.2026 №Вх3-05/125 |
| 17 | Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.03.2026 №Вх3-05/182 |
| 18 | Городской округ Лобня | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 21.01.2026 №Вх3-05/1 |
| 19 | Городской округ Лосино-Петровский | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 16.02.2026 №Вх3-05/129 |
| 20 | Городской округ Лыткарино | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 29.01.2026 №Вх3-05/28 |
| 21 | Городской округ Люберцы | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 16.02.2026 №Вх3-05/126 |
| 22 | Городской округ Мытищи | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.02.2026 №Вх3-05/66 |
| 23 | Городской округ Подольск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 11.02.2026 №Вх3-05/104 |
| 24 | Городской округ Пушкинский | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 16.02.2026 №Вх3-05/132 |
| 25 | Городской округ Серпухов | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 06.02.2026 №Вх3-05/73 |
| 26 | Городской округ Солнечногорск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 02.02.2006 №Вх3-05/35 |
| 27 | Городской округ Ступино | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 29.01.2026 №Вх3-05/25 |

| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты запроса ГБУ МО «ЦКО» | Входящие реквизиты на запрос ГБУ МО «ЦКО» |
|---|---|---|---|
| 28 | Городской округ Фрязино | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 29.01.2026 №Вх3-05/30 |
| 29 | Городской округ Химки | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 24.03.2026 №Вх3-05/195 |
| 30 | Городской округ Черноголовка | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 11.02.2026 №Вх3-05/99 |
| 31 | Городской округ Щелково | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 27.01.2026 №Вх3-05/15 |
| 32 | Городской округ Электросталь | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 23.01.2026 №Вх3-05/6 |
| 33 | Дмитровский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 31.03.2026 №Вх3-05/202 |
| 34 | Ленинский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 10.02.2026 №Вх3-05/82 |
| 35 | Можайский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 03.06.2026 №Вх3-05/41 |
| 36 | Муниципальный округ Егорьевск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 10.02.2062 №Вх3-05/83 |
| 37 | Муниципальный округ Зарайск | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 29.01.2026 №Вх3-05/26 |
| 38 | Муниципальный округ Истра | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 12.02.2026 №Вх3-05/113 |
| 39 | Муниципальный округ Лотошино | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 18.02.2026 №Вх3-05/147 |
| 40 | Муниципальный округ Луховицы | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 10.02.2026 №Вх3-05/90 |
| 41 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 26.01.2026 №Вх3-05/8 |
| 42 | Муниципальный округ Чехов | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 23.03.2026 №Вх3-05/193 |
| 43 | Муниципальный округ Шатура | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 17.02.2026 №Вх3-05/136 |
| 44 | Муниципальный округ Шаховская | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 26.03.2026 №Вх3-05/199 |
| 45 | Наро-Фоминский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 11.02.2026 №Вх3-05/96 |
| 46 | Одинцовский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 04.02.2026 №Вх3-05/45 |
| 47 | Орехово-Зуевский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 18.02.2026 №Вх3-05/152 |
| 48 | Павлово-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.02.2026 №Вх3-05/60 |
| 49 | Раменский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 27.02.2026 №Вх3-05/177 |
| 50 | Рузский муниципальный округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 05.02.2026 № Вх3-05/68 |
| 51 | Сергиево-Посадский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 17.02.2026 №Вх3-05/143 |
| 52 | Талдомский городской округ | от 19.01.2026 №Исх3-05/3 | от 04.20.2026 №Вх3-05/51 |

Подготовленные формы сбора о характеристиках сельских населенных пунктов, городских населенных пунктов, садоводческих, огороднических объединений, а также элитных коттеджных поселков, органы местного самоуправления направляли на предварительную проверку в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» посредствам электронной почты. Сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» проводилась проверка направленных форм сбора на соответствие требованиям инструкций, форматно-логический контроль полученных данных в разрезе муниципальных образований. Кроме того, проводилась проверка значений факторов на соответствие данным, содержащимся в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Московской области (далее - ИСОГД МО), нормативным правовым актам, а также сведениям, полученным на основании открытых источников информации.

По итогам сбора значений ценообразующих факторов полученные семантические формы сбора были сведены в единые файлы в разрезе запросов для итоговой проверки. В случае, предоставления неполных или противоречивых сведений, в органы местного самоуправления направлялись дополнительные запросы (в том числе в рабочем порядке) о предоставлении недостающей или противоречивой информации.

После получения муниципальным образованием положительного результата проверки, подготовленные формы сбора заверялись электронной цифровой подписью и направлялись в официальном порядке.

В целях увеличения качества определения местоположения объектов оценки и объектов-аналогов был сформирован слой населенных пунктов на основании документов территориального планирования, информации органов местного самоуправления и сведений Региональной географической информационной системы Московской области (далее – РГИС МО).

После получения исходной информации от органов местного самоуправления **по сельским населенным пунктам приняты следующие допущения:**

1. В случае противоречия информации, представленной органами местного самоуправления, информации, содержащейся в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», ИСОГД МО, нормативно правовых актах, или открытых источниках информации, то ГБУ МО «Центр

кадастровой оценки» в рамках проведения кадастровой оценки отдавало приоритет информации, представленной органами местного самоуправления для территории сельских населенных пунктов.

2. В форму сбора по сельским населенным пунктам включались населенные пункты, которые приведены в законах о границах муниципальных образований, за исключением населенных пунктов, отнесенных в рамках кадастровой оценки к городским населенным пунктам.
3. Для ряда сельских населенных пунктов в документах территориального планирования отсутствуют границы населенных пунктов, при этом в законах о границе муниципального образования данные населены пункты указаны. В связи с данным противоречием по отсутствующим населенным пунктам невозможно определить областные ценообразующие факторы в целом для всего населенного пункта. Перечень данных населенных пунктов приведен в таблице ниже.

***Таблица 97 Сельские населенные пункты, по которым отсутствуют сведения о границах в документах территориального планирования***

| № п/п | Наименование муниципального образования | Наименование и тип населенного пункта |
|---|---|---|
| 1 | Муниципальный округ Егорьевск | д Белавино |
| 2 | Можайский муниципальный округ | д Болото Старое |
| 3 | Сергиево-Посадский городской округ | х Селково |
| 4 | Муниципальный округ Истра | п дома отдыха «Румянцево» |
| 5 | Муниципальный округ Истра | п дома отдыха им. А.П. Чехова |
| 6 | Муниципальный округ Шатура | п Соколья Грива |

Перед направлением форм сбора по городским населенным пунктам в органы местного самоуправления, специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки» проводилась работа по выявлению критериев городских населенных пунктов, у которых есть дифференциация стоимости.

В результате анализа законов о статусе и границах городских округов, а также п. 2 ст.4 Закона Московской области от 31.01.2013 №11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московкой области» (далее – Закон от 31.01.2013 №11/2013-ОЗ) к городским населенным пунктам отнесен 141 населенный пункт. В рамках текущей кадастровой оценки населенные пункты, которые не соответствуют п. 2 ст. 4 Закона от 31.01.2013 №11/2013-ОЗ, и/или с численностью до 5000 жителей, и/или площадью населенного пункта меньше 200 га, и/или низкой дифференциацией стоимости земельных участков в границах населенного пункта будут рассматриваться как сельские населенные пункты. Следует отметить, что городские населенные пункты областного подчинения в данном анализе не участвовали. Площадь городских населенных пунктов измерялась в геоинформационной системе Mapinfo. Перечень городских населенных пунктов приведен в таблице ниже.

***Таблица 98 Перечень городских населенных пунктов***

| Наименование муниципального образования | Наименование и тип населенного пункта | Численность населения в населенном пункте | Площадь, га | Обоснование исключения |
|---|---|---|---|---|
| Богородский городской округ | г Ногинск | 103891 | 4554,001239 | - |
| Богородский городской округ | г Старая Купавна | 23944 | 1106,930304 | - |
| Богородский городской округ | г Электроугли | 20120 | 1211,597383 | - |
| Богородский городской округ | пгт им. Воровского | 16467 | 630,0676084 | - |
| Богородский городской округ | пгт Обухово | 8570 | 1181,363728 | - |
| Волоколамский муниципальный округ | г Волоколамск | 25394 | 2031,099988 | - |
| Волоколамский муниципальный округ | пгт Сычево | 3131 | 350,0450144 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Балашиха | г Балашиха | 573598 | 7851,129044 | - |
| Городской округ Бронницы | г Бронницы | 21050 | 1764,990989 | - |
| Городской округ Воскресенск | г Белоозерский | 13437 | 404,0678155 | - |
| Городской округ Воскресенск | г Воскресенск | 95347 | 3672,870158 | - |
| Городской округ Воскресенск | пгт им. Цюрупы | 5926 | 776,8628994 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Городской округ Воскресенск | пгт Фосфоритный | 3883 | 305,6593977 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Воскресенск | пгт Хорлово | 3714 | 314,2241537 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Долгопрудный | г Долгопрудный | 118760 | 2513,06382 | - |

| Наименование муниципального образования | Наименование и тип населенного пункта | Численность населения в населенном пункте | Площадь, га | Обоснование исключения |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Домодедово | г Домодедово | 158046 | 12215,9866 | - |
| Городской округ Дубна | г Дубна | 74223 | 6315,829636 | - |
| Городской округ Жуковский | г Жуковский | 109831 | 4590,636749 | - |
| Городской округ Кашира | г Кашира | 44433 | 3129,649896 | - |
| Городской округ Клин | г Высоковск | 13081 | 640,1915245 | - |
| Городской округ Клин | г Клин | 89425 | 2975,90752 | - |
| Городской округ Клин | пгт Решетниково | 4160 | 275,6711556 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Клин | пгт Решетниково мкр. Саньково | 53 | 53,89533089 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Коломна | г Коломна | 132772 | 6217,055587 | - |
| Городской округ Коломна | г Озеры | 23952 | 1240,606738 | - |
| Городской округ Королев | г Королев | 226477 | 3560,342152 | - |
| Городской округ Котельники | г Котельники | 75289 | 890,1175579 | - |
| Городской округ Красногорск | г Красногорск | 196987 | 2542,06093 | - |
| Городской округ Красногорск | пгт Нахабино | 56608 | 929,6597151 | - |
| Городской округ Красногорск | пгт Отрадное | 9445 | 292,0372661 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Городской округ Красногорск | пгт Путилково | 27081 | 347,4393002 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Городской округ Красногорск | пгт Сабурово | 7794 | 314,8051669 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | г Краснознаменск | 44687 | 618,7189738 | - |
| Городской округ Лобня | г Лобня | 82353 | 2121,237933 | - |
| Городской округ Лосино-Петровский | г Лосино-Петровский | 29831 | 734,973711 | - |
| Городской округ Лосино-Петровский | пгт Аничково | 5148 | 16,16922032 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Городской округ Лосино-Петровский | пгт Биокомбината | 4437 | 89,77047255 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Лосино-Петровский | пгт Свердловский | 27482 | 705,1063572 | - |
| Городской округ Лыткарино | г Лыткарино | 66930 | 1483,227489 | - |
| Городской округ Люберцы | г Дзержинский | 57308 | 1566,225884 | - |
| Городской округ Люберцы | г Люберцы | 238534 | 2093,65823 | - |
| Городской округ Люберцы | пгт Жилино-1 | 648 | 137,9529248 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Люберцы | пгт Красково | 28195 | 1069,494262 | - |
| Городской округ Люберцы | пгт Малаховка | 25898 | 1453,777069 | - |
| Городской округ Люберцы | пгт Марусино | 9415 | 199,4191499 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Городской округ Люберцы | пгт Мирный | 5960 | 123,108389 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Городской округ Люберцы | пгт Октябрьский | 26352 | 267,4624353 | - |
| Городской округ Люберцы | пгт Томилино | 30811 | 892,5351846 | - |
| Городской округ Мытищи | г Мытищи | 278693 | 6849,756504 | - |
| Городской округ Подольск | г Подольск | 313414 | 5904,213372 | - |
| Городской округ Пушкинский | г Ивантеевка | 84203 | 1419,925292 | - |
| Городской округ Пушкинский | г Красноармейск | 26746 | 529,1367233 | - |
| Городской округ Пушкинский | г Пушкино | 112807 | 4152,260157 | - |
| Городской округ Пушкинский | пгт Ашукино | 8850 | 534,9936986 | - |
| Городской округ Пушкинский | пгт Зеленоградский | 5411 | 607,777925 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Городской округ Пушкинский | пгт Лесной | 10079 | 412,638736 | - |
| Городской округ Пушкинский | пгт Правдинский | 10009 | 435,449515 | - |
| Городской округ Пушкинский | пгт Софрино | 15065 | 958,706521 | - |
| Городской округ Пушкинский | пгт Черкизово | 4209 | 371,0294488 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Реутов | г Реутов | 118065 | 888,6928648 | - |
| Городской округ Серпухов | г Протвино | 37270 | 2656,941879 | - |
| Городской округ Серпухов | г Пущино | 19229 | 1489,364322 | - |
| Городской округ Серпухов | г Серпухов | 134360 | 3234,594821 | - |
| Городской округ Солнечногорск | г Солнечногорск | 48678 | 1948,399891 | - |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Андреевка | 10506 | 307,5218647 | - |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Голубое | 8039 | 112,2544203 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Менделеево | 6317 | 44,57369454 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Поварово | 8664 | 416,0653616 | |

| Наименование муниципального образования | Наименование и тип населенного пункта | Численность населения в населенном пункте | Площадь, га | Обоснование исключения |
|---|---|---|---|---|
| Городской округ Солнечногорск | пгт Радумля | 3153 | 194,1247078 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Ржавки | 4842 | 69,56659025 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Солнечногорск | пгт Чашниково | 2979 | 85,4409184 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Ступино | г Ступино | 63151 | 4809,022244 | |
| Городской округ Ступино | пгт Жилево | 1940 | 192,5251499 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Ступино | пгт Малино | 3357 | 725,0116921 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Городской округ Ступино | пгт Михнево | 11310 | 639,4249622 | - |
| Городской округ Фрязино | г Фрязино | 58535 | 878,8160051 | - |
| Городской округ Химки | г Химки | 259399 | 5034,723428 | - |
| Городской округ Черноголовка | г Черноголовка | 18352 | 1934,160564 | - |
| Городской округ Щелково | г Щелково | 139737 | 3560,900883 | - |
| Городской округ Щелково | пгт Загорянский | 10357 | 776,7395969 | - |
| Городской округ Щелково | пгт Монино | 20726 | 1154,336867 | - |
| Городской округ Щелково | пгт Фряново | 12368 | 540,6688135 | - |
| Городской округ Электросталь | г Электросталь | 143048 | 5061,453623 | - |
| Дмитровский муниципальный округ | г Дмитров | 63986 | 2763,02416 | - |
| Дмитровский муниципальный округ | г Яхрома | 13618 | 963,4704657 | - |
| Дмитровский муниципальный округ | пгт Деденево | 5954 | 393,6212414 | - |
| Дмитровский муниципальный округ | пгт Икша | 3916 | 253,9704459 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Дмитровский муниципальный округ | пгт Некрасовский | 11674 | 509,6350149 | - |
| Ленинский городской округ | г Видное | 108683 | 1785,230935 | - |
| Ленинский городской округ | пгт Боброво | 13259 | 325,8063349 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Ленинский городской округ | пгт Бутово | 12267 | 38,16350707 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Ленинский городской округ | пгт Горки Ленинские | 3169 | 236,1696169 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Ленинский городской округ | пгт Дрожжино | 29072 | 158,0762942 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Ленинский городской округ | пгт Измайлово | 1626 | 54,00076756 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Ленинский городской округ | пгт Лопатино | 30000 | 130,8909737 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Ленинский городской округ | пгт Мисайлово | 27093 | 574,8691747 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Ленинский городской округ | пгт Молоково | 16678 | 374,5616595 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Ленинский городской округ | пгт Новодрожжино | 3200 | 16,66964399 | Площадь населенного пункта меньше 200 га и численность населения меньше 5000 чел. |
| Можайский муниципальный округ | г Можайск | 32516 | 1198,887572 | - |
| Можайский муниципальный округ | пгт Уваровка | 3841 | 507,8218674 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Муниципальный округ Егорьевск | г Егорьевск | 71024 | 3117,337134 | - |
| Муниципальный округ Егорьевск | п Рязановский | 1997 | 229,6043922 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Муниципальный округ Зарайск | г Зарайск | 20253 | 1766,209603 | - |
| Муниципальный округ Истра | г Дедовск | 30180 | 708,0388068 | - |
| Муниципальный округ Истра | г Истра | 34552 | 1451,445787 | - |
| Муниципальный округ Истра | пгт Снегири | 6020 | 378,4013532 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Муниципальный округ Лотошино | пгт Лотошино | 6133 | 473,801149 | - |
| Муниципальный округ Луховицы | г Луховицы | 29805 | 2553,524653 | - |
| Муниципальный округ Луховицы | пгт Белоомут | 5962 | 679,0669284 | - |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | пгт Серебряные Пруды | 8725 | 1070,753636 | - |
| Муниципальный округ Чехов | г Чехов | 86164 | 2329,668686 | - |
| Муниципальный округ Чехов | д Крюково | 4063 | 300,1788697 | Численность населения меньше 5000 чел. |

| Наименование муниципального образования | Наименование и тип населенного пункта | Численность населения в населенном пункте | Площадь, га | Обоснование исключения |
|---|---|---|---|---|
| Муниципальный округ Чехов | пгт Столбовая | 5403 | 185,1821939 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Муниципальный округ Чехов | с Троицкое | 5349 | 318,5677404 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Муниципальный округ Шатура | г Рошаль | 20757 | 1551,845266 | - |
| Муниципальный округ Шатура | г Шатура | 36428 | 3383,479504 | - |
| Муниципальный округ Шатура | пгт Мишеронский | 4697 | 286,7786949 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Муниципальный округ Шатура | пгт Черусти | 3600 | 663,0162691 | Численность населения меньше 5000 чел. |
| Муниципальный округ Шаховская | пгт Шаховская | 12709 | 638,0520772 | - |
| Наро-Фоминский городской округ | г Апрелевка | 38955 | 1343,427318 | - |
| Наро-Фоминский городской округ | г Верея | 4906 | 822,5775999 | - |
| Наро-Фоминский городской округ | г Наро-Фоминск | 76191 | 2104,405209 | - |
| Наро-Фоминский городской округ | пгт Калининец | 24773 | 150,5202011 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Наро-Фоминский городской округ | пгт Селятино | 14537 | 204,6010172 | - |
| Одинцовский городской округ | г Голицыно | 22878 | 655,7695775 | - |
| Одинцовский городской округ | г Звенигород | 37915 | 1915,665292 | - |
| Одинцовский городской округ | г Кубинка | 23638 | 804,4510023 | - |
| Одинцовский городской округ | г Одинцово | 189797 | 1971,698461 | - |
| Одинцовский городской округ | пгт Большие Вяземы | 15168 | 347,2110507 | - |
| Одинцовский городской округ | пгт ВНИИССОК | 17597 | 173,1152498 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Одинцовский городской округ | пгт Заречье | 11609 | 413,3558959 | - |
| Одинцовский городской округ | пгт Лесной Городок | 14722 | 263,7328927 | - |
| Одинцовский городской округ | пгт Новоивановское | 13705 | 226,678577 | - |
| Одинцовский городской округ | пгт Старый Городок | 8313 | 140,7384773 | Площадь населенного пункта меньше 200 га |
| Орехово-Зуевский городской округ | г Дрезна | 12156 | 234,2819199 | - |
| Орехово-Зуевский городской округ | г Куровское | 19931 | 695,4097964 | - |
| Орехово-Зуевский городской округ | г Ликино-Дулево | 33917 | 1162,554798 | - |
| Орехово-Зуевский городской округ | г Орехово-Зуево | 104812 | 3611,822953 | - |
| Павлово-Посадский городской округ | г Павловский Посад | 65331 | 3238,279098 | - |
| Павлово-Посадский городской округ | г Электрогорск | 30044 | 1937,354831 | - |
| Павлово-Посадский городской округ | пгт Большие Дворы | 5747 | 393,1728004 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Раменский муниципальный округ | г Раменское | 117115 | 5089,755244 | - |
| Раменский муниципальный округ | пгт Быково | 8985 | 928,2041197 | - |
| Раменский муниципальный округ | пгт Ильинский | 14787 | 746,5608129 | - |
| Раменский муниципальный округ | пгт Кратово | 15865 | 1523,669863 | - |
| Раменский муниципальный округ | пгт Родники | 5406 | 266,826793 | - |
| Раменский муниципальный округ | пгт Удельная | 18113 | 447,7006235 | - |
| Рузский муниципальный округ | г Руза | 15071 | 1137,68856 | - |
| Рузский муниципальный округ | пгт Тучково | 23437 | 1341,575882 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | г Краснозаводск | 14321 | 1659,472443 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | г Пересвет | 11421 | 367,2510503 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | г Сергиев Посад | 98476 | 5021,906542 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | г Хотьково | 20612 | 1082,670114 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | пгт Богородское | 9705 | 1604,477413 | - |
| Сергиево-Посадский городской округ | пгт Скоропусковский | 6569 | 201,0276437 | Низкая дифференциация стоимости земельных участков |
| Талдомский городской округ | г Талдом | 17048 | 935,7123534 | - |
| Талдомский городской округ | пгт Вербилки | 10153 | 511,9451569 | - |
| Талдомский городской округ | пгт Запрудня | 15300 | 1202,729504 | - |
| Талдомский городской округ | пгт Северный | 3911 | 234,1027809 | Численность населения меньше 5000 чел. |

Формы сбора по отобранным городским населенным пунктам в соответствии с п.30 Главы V Методических указаний формировались в геоинформационной системе, основой для формирования цифровых тематических карт использованы публичные кадастровые карты.

После получения запроса органы местного самоуправления в рабочем порядке направляли на адрес электронной почты актуализированные формы сбора по состоянию на 01.01.2026. Сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» производился форматно-логический контроль

указанных сведений, а также проверка значений факторов на соответствие данным, содержащимся в ИСОГД МО, нормативным правовым актам, а также сведениям, полученным на основании открытых источников информации.

Органы местного самоуправления в случае необходимости вносили правки в формы сбора в векторном виде (любой удобной геоинформационной системы) или растровом виде (форма jpg).

После согласования актуализированные формы сбора, заверенные электронной подписью, с сопроводительным письмом передавались в адрес ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

На основе полученных форм сбора от органов местного самоуправления были сформированы цифровые тематические карты на 112 городских населенных пунктов, перечень цифровых тематических карт приведен в таблице ниже.

***Таблица 99 Перечень сформированных цифровых тематических карт***

| № п/п | Наименование собираемых ценообразующих факторов в формах сбора | Структура наименования сформированных слоев цифровых тематических карт | Вид информации | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Граница населенного пункта | Граница_(Наименование населенного пункта) | графический | Не является ценообразующим фактором, а является фактором для определения и/или проверки местоположения объектов оценки и объектов-аналогов |
| 2 | Районы населенного пункта (территориальное деление населенного пункта) | Районы_НП_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | Не является ценообразующим фактором, а является фактором для определения и/или проверки местоположения объектов оценки и объектов-аналогов |
| 3 | Административный центр населенного пункта | Административный_центр_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 4 | Водные объекты | Водные_объекты_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |
| 5 | Ж\Д вокзалы, станции, платформы | ЖД_станции_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |
| 6 | Основные дороги населенного пункта | Основные_дороги_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |
| 7 | Улицы населенного пункта | Улицы_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | Не является ценообразующим фактором, а является фактором для определения и/или проверки местоположения объектов оценки и объектов-аналогов |
| 8 | Обеспеченность территории центральным электроснабжением | Электроснабжение_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 9 | Обеспеченность территории центральным теплоснабжением | Теплоснабжение_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 10 | Обеспеченность территории центральным водоснабжением | Водоснабжение_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 11 | Обеспеченность территории центральным газоснабжением | Газоснабжение_(Наименование населенного пункта) | графический | - |

| № п/п | Наименование собираемых ценообразующих факторов в формах сбора | Структура наименования сформированных слоев цифровых тематических карт | Вид информации | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 12 | Обеспеченность территории центральной канализацией | Канализация_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 13 | Государственные поликлиники, больницы (не включая специализированные больницы: роддом, психиатрическая больница, ЛТП и т.п.) | Поликлиники_больницы_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 14 | Государственные школы и детские сады. | Школы_детские_сады_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 15 | Рекреационные зоны, их наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее). Санитарно-защитные полосы не подлежат учету | Рекреационные_зоны_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |
| 16 | Остановки общественного транспорта | Остановки_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 17 | Общественно-деловой центр населенного пункта | Общественно_деловой_центр_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 18 | Историко-культурный центр населенного пункта | Историко-культурный_центр_(Наименование населенного пункта) | графический | - |
| 19 | Локальные центры, положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости | Положительные_локальные_центры_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |
| 20 | Локальные центры, отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости | Отрицательные_локальные_центры_(Наименование населенного пункта) | графический/ семантический | - |

В рамках сбора сведений **по городским населенным пунктам приняты следующие допущения:**

1. Границы населенных пунктов были использованы не из форм сбора, а из утвержденных документов территориального планирования, актуальных по состоянию на 01.01.2026. Документы территориально планирования были получены из ИСОГД МО. Документы территориального планирования размещены на официальных сайтах органов местного самоуправления и на Федеральном сайте ФГИС ТП «https://fgistp.economy.gov.ru/».
2. Граница населенных пунктов, предоставленная органами местного самоуправления, использована ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» для определения местоположения объектов оценки и объектов-аналогов в случае попадания объектов оценки или объектов-аналогов в территории, планируемые к включению в границы населенных пунктов, при этом относятся к землям населенных пунктов, а также содержат наименование соответствующего населенного пункта в адресном описании.

3. Документы территориального планирования с утвержденными границами находятся в общем доступе. В связи с вышеуказанным данные документы не прикладывались к отчетным материалам.

Перед направлением форм сбора **по садоводческим, огороднические объединениям и коттеджным поселкам** в органы местного самоуправления, проводилась работа по выявлению новых садоводческих, огороднических объединений и коттеджных поселков (далее - СОД объединения и КП), сведения по которым ранее не представлялись в адрес ГБУ «Центр кадастровой оценки». Выявление новых СОД объединений и КП производилось в том числе в рамках определения кадастровой стоимости земельных участков в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 237-ФЗ, а также на основании расположения земельного участка садоводческого использования в зоне СХ-2 согласно правилам землепользования и застройки.

Анализировались только те земельные участки, сведения о которых были представлены в графическом виде.

Органы местного самоуправления при получении форм сбора актуализировали и дополняли сведения по СОД объединениям и КП.

В рамках направленного запроса ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» органы местного самоуправления в рабочем порядке направляли на адрес электронной почты актуализированные формы сбора по состоянию на 01.01.2026. Сотрудниками ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» производился форматно-логический контроль указанных сведений, а также проверка значений факторов на соответствие данным, содержащимся ИСОГД МО, нормативным правовым актам, а также сведениям, полученным на основании открытых источников информации.

После согласования актуализированных форм сбора, формы сбора, заверенные электронной подписью, с сопроводительным письмом передавались в адрес ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

В целях увеличения качества определения местоположения объектов оценки и объектов-аналогов был сформирован слой границ СОД объединений и КП. Подготовленный слой содержит сведения о местоположении границ садоводческих, огороднических объединений и коттеджных поселков. Слой сформирован на основании информации органов местного самоуправления о местоположении таких территорий. Данная информация дополнялась и уточнялась с использованием ИСОГД МО, а также общедоступных картографических сервисов.

При сборе сведений по **СОД объединениям и КП** приняты следующие допущения:

1. Органы местного самоуправления предоставляли сведения как по зарегистрированным СОД объединениям и КП, так и по не зарегистрированным СОД объединениям и/или КП.
2. В связи с большим количеством одноименных СОД объединений и КП в рамках одного муниципального образования всем садоводческим объединениям, указанным в форме сбора, присвоен уникальный идентификатор СОД объединений и КП.
3. Координаты СОД объединений и КП, указанные в направленных формах сбора, определены специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки» в геоинформационной системе. Данные координаты являются геометрическим центром СОД объединений и КП. Органы местного самоуправления в рамках актуализации сведений редактировали координаты на основании открытых источников информации (Яндекс.Карты, Публичная кадастровая карта), что приводило к смещению геометрического центра СОД объединений и КП. В связи с указанным, в расчетах областных ценообразующих факторов для СОД объединений и КП использовались координаты, определенные в геоинформационной системе.

Также специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки» проводилась работа по выявлению территорий **элитных коттеджных поселков**.

В результате анализа рыночных цен земельных участков, предназначенных для постоянного или временного проживания, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в 13 сегменте «Садоводство и

огородничество, малоэтажная жилая застройка» выявлены земельные участки, ценообразование которых существенно отличается.

В результате анализа данных территорий определен относительный перечень характеристик, свойственный указанным территориям:

- уровень цен на земельные участки, расположенные на территории элитных коттеджных поселков, превышает цены на аналогичные участки, расположенные на соседних территориях (в населенных пунктах и (или) в типичных садоводческих и огороднических объединениях);
- застройка жилыми домами, пригодными как для временного, так и для постоянного проживания. Дома построены, как правило, в едином архитектурном стиле, с учетом определенных критериев, прослеживается единая концепция застройки;
- площадь земельных участков, как правило, более 10 соток, незначительная площадь застройки (менее 10% от площади участков), увеличенное расстояние между домами (от 20 метров);
- огороженная, охраняемая территория (наличие КПП, общего въезда/въездов на территорию, наличие ограждения или обособленной территории, охраны, видеонаблюдения);
- наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение);
- наличие элементов благоустройства территории общего пользования (например, прогулочных зон, зон отдыха и рекреации, парков, водоемов, детских площадок, асфальтированных дорог, облагороженной общественной зоны, ландшафтного дизайна территории, общего архитектурного стиля);
- наличие инфраструктуры (например, наличие на территории и/или в непосредственной близости магазинов, центров бытовых услуг, социальных объектов, объектов здравоохранения, образовательных и дошкольных учреждений, спортивных объектов, торгово-развлекательных центров).

После выявления территорий элитных коттеджных поселков были составлены формы сбора сведений и направлены в органы местного самоуправления, где они актуализировались и дополнялись.

На основании согласованных и подписанных органами местного самоуправления форм сбора сформирован слой границ территорий элитных коттеджных поселков.

При проведении работ по сбору сведений **по элитным коттеджным поселкам приняты следующие допущения:**

1. Границы территорий, которые добавили органы местного самоуправления, включаются в перечень территорий элитных коттеджных поселков.
2. Если граница территорий элитных коттеджных поселков проходит через земельный участок, то принадлежность участка к данной территории определятся на основании доли земельного участка в данной территории.

**Общеобластные ценообразующие факторы**

В результате анализа рынка недвижимости выявлены ценообразующие факторы, действующие на всей территории Московской области, вне зависимости от привязки к какой-то отдельно взятой территории (городские округа, сельские или городские населенный пункты, территории, не входящие в состав населенных пунктов и т.д). Данные ценообразующие факторы делятся на графические и семантические факторы. Поэтому в рамках запросов в органы местного самоуправления сбор такой пространственной информации не производился. В целях определения значений графических общеобластных факторов ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» сформированы соответствующие цифровые тематические карты (далее – ЦТК). В таблице ниже перечислены факторы и соответствующие слои ЦТК.

***Таблица 100 Соответствие ценообразующих факторов и сформированных слоев ЦТК***

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Наименование созданного слоя ЦТК | Источник информации |
|---|---|---|---|
| 1 | Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф) | Основные автомобильные дороги | Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 №928, графическая часть перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, сведения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области, OpenStreetMap[116] |
| 2 | Наименование дорог федерального значения и основных шоссе Московской области (граф) | | Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 №928, Постановление Правительства МО от 05.08.2008 №653/26, графическая часть перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, сведения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области, OpenStreetMap |
| 3 | Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе Московской области (граф) | | |
| 4 | Наименование дороги федерального значения Московской области (граф) | | Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 №928, графическая часть перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, сведения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области, OpenStreetMap |
| 5 | Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф) | | |
| 6 | Удаленность от объекта до МКАД (кольца) | Транспортная удаленность | - |
| 7 | Направление от г Москвы по сторонам света (граф) | Направления по сторонам света | - |
| 8 | Расстояние от объекта до МКАД (граф) | МКАД | OpenStreetMap |
| 9 | Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф) | Ж/Д станции | Карто-схемы движения пригородных пассажирских поездов (https://central-ppk.ru/, https://www.mtppk.ru/), OpenStreetMap |
| 10 | Расстояние до ближайшей станций метро | Станции метро | Портал открытых данных Правительства города Москвы https://data.mos.ru/ |
| 11 | Расстояние до ближайшей станций МЦД | Станции МЦД | Портал открытых данных Правительства города Москвы https://data.mos.ru/ |
| 12 | Наименование и тип ближайшего крупного водного объекта | Водные объекты | Постановление Правительства МО от 17.09.2004 №571/37, Графическая часть перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, OpenStreetMap |
| 13 | Расстояние до ближайшего крупного водного объекта | | |
| 14 | Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков) | Мособлгаз | Письмо Министерства имущественных отношений Московской области от 15.04.2022 №15ИСХ-9921 |
| 15 | Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения | | |
| 16 | Обеспеченность территории центральным газоснабжением | | |
| 17 | Расположение в зонах с особыми условиями использования территорий (ОЗИК и СЗЗ) | СЗЗ, ОЗИК, ОКН | Письмо филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 26.03.2026 №01-43/1090/2026/исх |

[116] OpenStreetMap – некоммерческая геопространственная база данных, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу https://www.openstreetmap.org. База состоит из геометрических объектов: точек, линий и отношений (групп точек, линий или других отношений), каждому из которых соответствует пространственное описание

При формировании указанных выше слоев ЦТК в качестве одного из основных источников пространственной информации использовались сведения перечней объектов, подлежащих оценке в рамках проведения предыдущих туров государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2018 и 01.01.2022, а также сведения кадастра недвижимости и реестра границ ЕГРН, накопленных в связи с определением кадастровой стоимости вновь образованных объектов недвижимости. Так, например, объекты из нормативно-правовых актов с перечнями автомобильных дорог идентифицировались с пространственными данными объектов капитального строительства по кадастровому номеру и наименованию, в котором, в ряде случаев, содержится идентификационный номер автомобильной дороги.

При отсутствии в перечнях объектов оценки необходимых пространственных данных использовался ресурс OpenStreetMap, созданный сообществом Участников OpenStreetMap и распространяемых по лицензии Open Database License (ODbL). К каждой единичной записи базы OpenStreetMap, помимо пространственных характеристик, позволяющих определить местоположение соответствующего объекта, относятся также один или несколько унифицированных атрибутов (тегов), позволяющих либо идентифицировать такой объект как индивидуально определенную вещь, либо определить тип (группу) объектов, к которому он относится. Теги представляют собой пару: ключ=значение.

При подготовке слоя ЦТК «Основные автомобильные дороги», содержащего сведения о местоположении основных автомобильных дорог, предварительно составлен примерный перечень таких дорог на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения» от 17.11.2010 №928, Постановления Правительства Московской области от 05.08.2008 №653/26 «О перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области», а также материалов предыдущего тура государственной кадастровой оценки.

Далее из графической части Перечней объектов оценки отобраны соответствующие пространственные объекты – сооружения. Для идентификации таких объектов использовались сведения о кадастровом номере и наименовании сооружения, а также о его неформализованном или ином описании местоположения. Например, части объекта с наименованием «Новорязанское шоссе» из слоя ЦТК «Основные автомобильные дороги» соответствует объект капитального строительства – сооружение с кадастровым номером 50:00:0000000:1153 и наименованием «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск км 68+770 - км 159+675». Полученная таким образом выборка пространственных объектов сопоставлена с данными Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области, а также сведениями ресурса OpenStreetMap, а затем уточнена и дополнена недостающей информацией.

При формировании слоя ЦТК «Транспортная удаленность» использовались ранее полученные данные об основных автомобильных дорогах. Из указанного слоя выбраны линейные объекты, соответствующие дорогам: Центральная кольцевая автомобильная дорога (далее – А-113) и Московское большое кольцо (далее – А-108). По полученным линиями территория Московской области поделена на три пояса: 1) от границы с городом Москвой, частично совпадающей с Московской кольцевой автомобильного дорогой, до А-113, 2) от А-113 до А-108, 3) от А-108 до границы Московской и смежными с ней областями.

Для формирования слоя ЦТК «Направления по сторонам света», содержащего сведения о направлениях по сторонам света от города Москвы, с использованием средств геоинформационной системы, определен географический центр территории, расположенной внутри Московской кольцевой автомобильной дороги. Через данную точку проведено четыре луча, составляющих с направлением на север углы, равные 22,5°, 67,5°, 112,5° и 157,5°. По полученным линиям территория Московской области разбита на сегменты, каждому из сегментов присвоено наименование стороны света относительно города Москвы.

При подготовке слоя ЦТК «МКАД», содержащего сведения о местоположении Московской кольцевой автомобильной дороги (далее – МКАД), из базы данных OpenStreetMap отобраны объекты, удовлетворяющие критериям:

– тег «highway» («автомобильные дороги») имеет любое значение;
– тег «name» («наименование») содержит сочетание букв «МКАД».

Полученная выборка, представленная отдельными сегментами МКАД, сопоставлена с общедоступными источниками картографической информации и, при необходимости, дополнена. Сегменты преобразованы в полилинии, а полилинии затем – в линейные объекты составной геометрии, объединяющие внешнюю и внутреннюю стороны МКАД.

В целях подготовки слоя ЦТК «Ж/Д станции», содержащего сведения о железнодорожных станциях, платформах и вокзалах из базы данных OpenStreetMap отобраны объекты, удовлетворяющие критерию: тег «railway» («железная дорога») имеет значение «station» («станция») или «halt» («платформа»). Полученная выборка пространственных объектов сопоставлена с информацией, содержащейся на официальных сайтах железнодорожных пассажирских перевозчиков, ведущих деятельность на территории Московской области: Центральная пригородная пассажирская компания – https://central-ppk.ru/ и Московско-Тверская пригородная пассажирская компания – https://www.mtppk.ru/.mtppk.ru/. Затем с помощью общедоступных справочных картографических сервисов полученные сведения уточнены и дополнены.

В качестве исходной пространственной информации для слоев «Станции метро» и «Станции МЦД» использовались сведения Портала открытых данных Правительства Москвы: https://data.mos.ru/,содержащие координаты выходов со станций метро и МЦД. По данным координатам построены точечные объекты, которые затем сопоставлены со сведениями общедоступных источников картографической информации и уточнены.

При подготовке слоя ЦТК «Водные объекты», содержащего сведения о местоположении крупных водотоков и водоемов, предварительно составлен примерный перечень таких объектов на основании Постановления Правительства Московской области от 17.09.2004 №571/37 «Об утверждении минимальных размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, частично или полностью расположенных на территории Московской области». В качестве критериев, по которым отбирались водные объекты, использовались: для водотоков – протяженность от 100 км, для водоемов – площадь от 1 кв. км.

Далее из реестра границ графической части перечня объектов оценки отобраны соответствующие пространственные объекты – береговые линии. Для идентификации таких объектов использовались сведения о реестровом номере и наименовании. Например, части объекта с наименованием «Руза» и типом «река» из слоя ЦТК «Водные объекты» соответствует береговая линия с реестровым номером 50:00-5.11 и наименованием «Береговая линия (граница водного объекта) реки Руза». Полученная таким образом выборка пространственных данных сопоставлена с данными ресурса OpenStreetMap, а затем уточнена и дополнена недостающей информацией.

На основании реестра границ, переданного филиалом ППК «Роскадастр» по Московской области, были сформированы 3 слоя ЦТК:

1. Слой «ОЗИК» (слой охранных зон инженерных коммуникаций) сформирован на основании слоев с границами:
   – зон с особыми условиями использования территории;
   – охранных зон инженерных коммуникаций;
   – охранных зон линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации.
2. Слой «СЗЗ» сформирован на основании слоя с границами «санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов»;
3. Слой «ОКН» сформирован на основании территорий объектов культурного наследия.

Дополнительно для зон с особыми условиями использования территории без типа или с типами: «Зона с особыми условиями использования территории», «Охранная зона», «Иная зона с особыми условиями использования территории», - анализировалась возможность их отнесения к одному из вышеперечисленных типов по наименованию. Таким образом, для определения характера и степени ограниченности в использовании земельных участков подготовлено шесть общеобластных слоев с:

1. охранными зонами инженерных коммуникаций и охранных зон линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации;
2. санитарно-защитными зонами предприятий, сооружений и иных объектов;
3. территориями объектов культурного наследия.

На основании сформированных слоев определялась доля пресечения земельных участков с каждым сформированным слоем: доля, определенная на основании слоя СЗЗ записывалась в ценообразующий фактор «Доля СЗЗ», доля определенная на основании слоя ОЗИК записывалась в ценообразующий фактор «Доля ОЗИК», доля определенная на основании слоя ОКН записывалась в ценообразующий фактор «ОКН: Территория объекта культурного наследия».

Так же к графическому общеобластному фактору отнесена информация, полученная с письмом Министерства имущественных отношений Московской области от 15.04.2022 №15ИСХ-9921, с данным письмом представлены пространственные сведения о газифицированных объектах, расположенных на территории Московской области (далее – слой «Мособлгаз»).

Слой «Мособлгаз» был сопоставлен со слоем границ земельных участков, в результате данного сопоставления выявлены земельные участки, на территории которых есть точка присоединения. Для выявленных земельных участков в факторах, говорящих о наличии центрального газоснабжения, проставлялось соответствующее значение так же была использована информация, полученная с письмом от 20.05.2026 № 8173/21 путем сопоставления по кадастровому номеру. Перечень ценообразующих факторов со значениями приведен в таблице ниже.

***Таблица 101 Факторы и значения факторов, проставленные на основании слоя «Мособлгаз»***

| № п/п | Наименование фактора | Проставленное значение фактора | Условное обозначение фактора |
|---|---|---|---|
| 1 | Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков) | 1 | 0 - нет, 1 - есть |
| 2 | Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения | да | да/нет |
| 3 | Обеспеченность территории центральным газоснабжением | есть | есть/нет |
| 4 | Источник информации о газоснабжении | Источник информации о газоснабжении (Мособлгаз) | текст |

При проведении работ по сбору сведений **общеобластных факторов приняты следующие допущения:**

1. Мосстат не представил информацию по численности населения по состоянию на 01.01.2026. В связи с чем, информация о численности получена с официального сайта Мосстат по ссылке https://77.rosstat.gov.ru/.
2. В полученной информации с сайта Мосстата по закрытым административно-территориальным образованиям (Городской округ Власиха, Городской округ Восход, Городской округ Звездный городок, Городской округ Краснознаменск, Городской округ Молодежный), по данным закрытым административно-территориальным образованиям будут использованы значения, предоставленные Мосстат муниципальных округов, у которых наибольшая протяженность общей границы.
3. В информации, полученной с сайта Мосстат, указан городской округ (Дзержинский), который по состоянию на 01.01.2026 вошел в состав городского округа Люберцы, в связи с этим, информация, приведенная по перечисленным городским округам, суммируется.
4. В отношении графических общеобластных факторов информация, приведенная в ЦТК, считается удовлетворяющей требованиям проведения кадастровой (массовой) оценки.

**Определение территории, к которой относятся объекты оценки и объекты-аналоги**

В целях описания объектов оценки и объектов-аналогов в разрезе ценообразующих факторов для каждого земельного участка необходимо определить код КЛАДР в соответствии с Федеральной информационной адресной системой, а также принадлежность к СОД или КП, а также принадлежность к территории элитных коттеджных поселков.

1. Для земельных участков, имеющих описание границ местоположения в графической части перечня, определялась доля попадания земельного участка в границы:

- муниципального образования;
- населенного пункта;
- территории вне черты населенных пунктов;
- территории СОД объединений и КП;
- территорий элитных коттеджных поселков.

Если земельный участок более чем на 50% попадает в границы территории, то данным земельным участка проставлялся:

- код КЛАДР (который дает информацию об адресе земельного участка);
- идентификатор СОД объединения и КП;
- идентификатор территории элитных коттеджных поселков.

Стоит отметить, что вышеописанный метод является наиболее точным с точки зрения определения местоположения.

Объектам, местоположение которых определялось в соответствии с данным алгоритмом, устанавливалась подгруппа привязки 1.

2. Для земельных участков без графической информации с категориями земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли водного фонда», «Земли лесного фонда», «Земли особо охраняемых территорий и объектов», определялся код КЛАДР до уровня муниципального образования.

3. Для земельных участков без графической информации с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» определялся код КЛАДР с точностью до населенного пункта по полю «Неформализованное описание», «Адрес текст», «Иное», структурированный адрес. Если в адресе указан ориентир (возле, в районе и т.п.) или нет наименования населенного пункта, то данным объектам привязка производилась до уровня муниципального образования.

4. Земельные участки имеющих описание границ местоположения в графической части перечня с категорией земель «Земли населенных пунктов» и «Категория не уставлена», находящийся на удалении до 200 метров от населенного пункта местоположение определялось до населенного пункта, с выше 200 метров до уровня муниципального образования.

5. Земельные участки без графической информации с категорией земель «Земли населенных пунктов» привязка производилась с точностью до населенного пункта по следующим полям: «Неформализованное описание», «Адрес текст», «Иное», структурированный адрес. Если на основании данных полей установить адрес с точностью до населенного пункта не получалось, а кадастровый квартал от 80 до 100% расположен в населенном пункте, привязка производилась до уровня населенного пункта. Если код КЛАДР определенного населенного соответствует коду КЛАДР, полученному из ЕГРН, а в сведениях из ЕГРН код КЛАДР указан до уровня улицы, то данным участкам код КЛАДР не менялся. Если на основании указанных полей не удалось определить местоположение до уровня населенного пункта, привязка объектов производилась до уровня городского округа.

6. Земельным участкам без графической информации определялся идентификатор СОД объединения и КП по полям: «Неформализованное описание», «Адрес текст», «Иное», структурированный адрес. Если на основании данных полей определить идентификатор СОД объединения и КП не удавалось, то простановка идентификатора СОД объединения и КП осуществлялась по кадастровому кварталу в том случае, если в данном кадастровом квартале только одно садоводство.

7. Если на основании сведений о местоположения приведенных в ЕГРН не удалось определить местоположение с удовлетворяющей точностью, то использовалось местоположение, определенное в рамках отчета предыдущих туров кадастровой оценки.

8. Принадлежность объектов оценки (представленных в графской части перечня), к территории элитных коттеджных поселков, устанавливалась путем вычисления доли, если доля попадания объекта оценки в территорию элитных коттеджных поселков 50% и более, то данные объекты оценки были отнесены к данным территориям.

9. Принадлежность объектов-аналогов к территории элитных коттеджных поселков устанавливалась путем попадания центроида объекта-аналога в границу территории элитных коттеджных поселков.

10. Если объект оценки без графической информации, а адресные характеристики имеют противоречия и/или не позволяют установить территорию, к которой относится данный объект территория определялась исходя из последнего расчета кадастровой стоимости определенного ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

**Допущения, принятые при определении местоположения, а также при анализе исходных сведений:**

1. В соответствии с п. 6 Постановления правительства от 30.01.2017 №49/3 «О государственной информационной системе «Региональная географическая информационная система для обеспечения деятельности центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, государственных органов Московской области, органов местного самоуправления» (далее – Постановление о РГИС) пространственные данные и метаданные, содержащиеся в РГИС, являются официальным источником информации для размещения таких данных на Интернет-портале Правительства Московской области, публичном web-портале РГИС. В связи с указанным, сведения полученные из РГИС являются достоверными и актуальными, следовательно, могут быть использованы при определении кадастровой стоимости и/или рассмотрении заявлений об исправлении ошибок и/или представлении разъяснений. Открытые данные РГИС размещены по ссылке https://rgis.mosreg.ru.

2. В соответствии с п. 15 Раздела 4 Постановления о РГИС получателями информации являются:

- центральные исполнительные органы государственной власти Московской области, организации, находящиеся в их ведении;
- государственные органы Московской области;
- органы местного самоуправления муниципальных образований Московской области, организации, находящиеся в их ведении;
- федеральные органы государственной власти, организации, находящиеся в их ведении, в соответствии с Соглашением об информационном взаимодействии при эксплуатации РГИС;
- иные органы и организации в соответствии с Соглашением об информационном взаимодействии при эксплуатации РГИС.

В соответствии с данным пунктом у ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» есть доступ к закрытой информации, которая отсутствует в публичном доступе (https://rgis.mosreg.ru) и не может быть приложена к настоящему Отчету.

3. Границы кладбищ получены на основание данных РГИС МО.

**Расчет и наследование значений ценообразующих факторов для объектов оценки и объектов-аналогов**

Объектам оценки и объектам-аналогам, отнесенным к сельским населенным пунктам, СОД объединениям и КП производилось наследование ценообразующих факторов полученных от органов местного самоуправления, за исключением объектов отнесенных к территории ГНП. Перечень данных факторов приведен в Приложении П1.2. Результаты сбора и обработки информации для опр. КС.

Вся представленная органами местного самоуправления информация считается актуальной по состоянию на дату оценки (01.01.2026).

Расчет графических ценообразующих факторов производился по следующему алгоритму:

1. У земельных участков, распложенных в городских населенных пунктах, по которым представлена графическая информация в Перечне объектов оценки, определялся центроид, в соответствии с которым производился дальнейший расчет ценообразующих факторов.
2. Земельные участки, распложенные в городских населенных пунктах, по которым не представлена графическая информация в Перечне объектов оценки, координаты центроида определялись на основе той части кадастрового квартала, которая входит в границы городского населенного пункта, или на основе геокодирования.
3. Если объекты оценки и объекты-аналоги находятся на расстояние 500 метров от МКАД и отнесены в 3 или 4 сегменты, или имеют код расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 областные ценообразующие факторы определялись от границы земельного участка.
4. На основании данных РГИС МО выделялись земельные участки, расположенные в одном кладбище, и для одного кладбища использовались одинаковые значения ценообразующих факторов.

**Использование сервиса геокодирования**

Для объектов, точное местоположение которых невозможно установить по сведениям, переданным в графической части перечня, а также по пространственным данным, накопленным ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», для привязки в местной системе координат МСК-50 использован сервис геокодирования.

Данный инструмент позволяет получить географические координаты (широта, долгота) объекта по адресному описанию. Однако такой способ применялся не для всех вышеобозначенных объектов, а только для тех, по которым ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» располагает наиболее полным адресными сведениями до максимально возможно уровня (например, до уровня дома).

Таким образом, по адресным характеристикам получены долгота и широта объекта, а также соответствующий им адрес. Если адреса, как направленный в сервис, так и полученный, – оба содержат наиболее полное количество адресных элементов (например, до уровня дома) и соответствуют друг другу, то считается, что местоположение объекта установлено и полученные географические координаты, пересчитав в местную систему МСК-50, возможно использовать для определения ценообразующих факторов по слоям цифровых тематических карт.

**Допущения, принятые при определении значений ценообразующих факторов стоимости:**

На основании данных РГИС МО выделены территории хранения и переработки мусора (полигоны твердых коммунальных отходов, мусоросжигательные заводы и т.п.). На основании Раздела 12 п. 12.1.1. Постановления Главного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 (Далее - Постановление Главного санитарного врача), объекты по размещению, обезвреживанию, обработке отходов производства и потребления относятся к 1 классу опасности. В соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов Раздела 7 Постановления Главного санитарного врача, санитарно-защитная зона у промышленных объектов 1 класса опасности составляет 1000 м.

В связи с указанным, всем территориям хранения и переработки мусора санитарно-защитная зона установлена в размере 1 км.

В целях корректировки стоимости земельных участков на среду неблагоприятного влияния на здоровье человека выделены следующие территории:

- Земельные участки, СОД объединения и КП, а также сельские населенные пункты, которые пересекают границу санитарно-защитной зоны объектов по обработке коммунальных отходов, полностью включены в перечень территорий, попадающих в среду неблагоприятного влияния на здоровье человека.

– Кадастровые кварталы, центроид которых попал в санитарно-защитною зону, включен в перечень территорий, попадающих в среду неблагоприятного влияния на здоровье человека.

2. Объектам оценки и объектам-аналогам, расположенным в границах городских населенных пунктов, не имеющим описания границ местоположения в графической части перечня объектов оценки, общеобластные ценообразующие факторы определялись по координатам центроида территории, являющейся пересечением границ городского населенного пункта и кадастрового квартала, к которым отнесен такой объект оценки.

3. К территориям с минимальным уровнем дифференциации стоимости отнесены территории сельских населенных пунктов, а также СОД объединения и КП.

4. Общеобластные ценообразующие факторы для территорий с минимальным уровнем дифференциации стоимости определялись от центроида соответствующей территории.

5. В случае отсутствия в черте городского населенного пункта водного объекта или ж/д вокзала, станции, платформы, объектам, отнесенным к данным населенным пунктам, указывались расстояния в целом для всего населенного пункта, которые предоставили органы местного самоуправления в собираемых формах сбора.

6. Значения ценообразующего фактора «Расстояние до одного из центров населенного пункта» определено как минимальное расстояние из значений следующих ценообразующих факторов: «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта», «Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта», «Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта».

7. В случае отсутствия в черте городского населенного пункта рекреационной зоны, то для ценообразующего фактора «Расстояние от объекта до ближайшей рекреационной зоны» проставлялось значение фактора «Расстояние от объекта до ближайшего водного объекта».

8. В случае отсутствия в черте городского населенного пункта локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости, то для ценообразующего фактора «Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости», проставлялось значение фактора «Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта».

9. Если объекты оценки или объекты-аналоги не имеют пространственных данных, то такие объекты, не относились к территории элитных коттеджных поселков.

10. Если объекты оценки не имеют пространственных данных, то для таких объектов не может быть определена доля попадания в следующие зоны:

– охранная зона инженерных коммуникаций;
– санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов;
– зона охраны объекта культурного наследия;
– зона охраняемого природного ландшафта;
– территория объекта культурного наследия;
– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

11. Центроид многоконтурного земельного участка (под многоконтурным земельным участком понимается земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров (земельных участков), отделенных друг от друга другими земельными участками или землями), соответствует центроиду наибольшего по площади контура такого участка.

12. Расстояния, определяемые для объектов оценки и объектов-аналогов на основе векторных карт, измеряются по прямой линии. Данный способ измерения обусловлен значительным количеством объектов оценки, а также отсутствием у ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» векторных карт всех автомобильных дорог Московской области. Примерами факторов, значения которых измерялись по прямой линии являются «Расстояние от объекта до МКАД (граф)», «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта», «Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта» (независимо от оценочной подгруппы).

13. Для определения значений ценообразующих факторов на основе графической информации объекты-аналоги привязаны к карте согласно координатам, приведенным в базах данных объектов-аналогов и/или адресным характеристикам. В случае невозможности идентификации объекта-аналога до уровня дома, его привязка осуществлялась по центру кадастрового квартала. Объекты из сделок с объектами недвижимости, предоставленных Управлением Росреесстра по Московской области, привязывались по кадастровому номеру соответствующего объекта недвижимости на основе данных, накопленных ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

14. Определение значений расстояний на основе слоев цифровых тематических карт, производилось по прямой линии от объекта или населенного пункта до соответствующего ценообразующего фактора.

15. Сведения, представленные в соответствии с п. 13 приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» от 04.06.2019 № 318, учитывались, но приоритет отдавался информации актуальной по состоянию на 01.01.2026.

16. Для объектов оценки с кодами расчетов вида использования 04:095, 04:098 и 04:099 общеобластные факторы определялись от границы земельного участка. Для объектов-аналогов с аналогичными кодами расчетов вида использования, в случае отсутствия границ, но при наличии координат (центроида объекта), строилась буферная зона равная площади объекта-аналога, и от данной буферной зоны производился расчет общеобластных факторов.

17. Для объектов оценки и объектов-аналогов с кодами расчетов вида использования 04:095, 04:098 и 04:099 были определены значения дополнительных ценообразующих факторыов, а именно:

- «ПС_ Расстояние от объекта до МКАД (граф)», расстояние измерялось по прямой линии от границы объекта или буферной зоны (для объектов-аналогов) до границы МКАД;
- «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)», расстояние измерялось по прямой линии от границы объекта или буферной зоны (для объектов-аналогов) до радиальных дорог, приведенных в таблице ниже.

***Таблица 102 Перечень основных автомобильных дорог***

| № п/п | Наименование дороги |
|---|---|
| 1 | Рогачевское шоссе |
| 2 | Ленинградское шоссе |
| 3 | Новосходненское шоссе |
| 4 | Куркинское шоссе |
| 5 | Пятницкое шоссе |
| 6 | Волоколамское шоссе |
| 7 | Новорижское шоссе |
| 8 | Ильинское шоссе |
| 9 | Рублево-Успенское шоссе |
| 10 | Можайское шоссе |
| 11 | Минское шоссе |
| 12 | Сколковское шоссе |
| 13 | Боровское шоссе |
| 14 | Киевское шоссе |
| 15 | Калужское шоссе |
| 16 | Варшавское шоссе |
| 17 | Симферопольское шоссе |
| 18 | Каширское шоссе |
| 19 | подъездная дорога к аэропорту Домодедово |
| 20 | Рязанское шоссе |
| 21 | Егорьевское шоссе |
| 22 | Носовихинское шоссе |
| 23 | Горьковское шоссе |
| 24 | Щелковское шоссе |
| 25 | Ярославское шоссе |
| 26 | Дмитровское шоссе |
| 27 | Осташковское шоссе |
| 28 | Алтуфьевское шоссе |
| 29 | Московское малое кольцо |

| № п/п | Наименование дороги |
|---|---|
| 30 | Московское большое кольцо |
| 31 | подъездная дорога к объекту Семеновское |
| 32 | подъездная дорога к комплексу Завидово |
| 33 | автомобильная дорога Чепелево-Вельяминово |
| 34 | автомобильная дорога Нева |
| 35 | автомобильная дорога Дон |
| 36 | автомобильная дорога Каспий |
| 37 | Старосимферопольское шоссе |
| 38 | автомобильная дорога Восток |
| 39 | Косинское шоссе |
| 40 | Новорязанское шоссе |
| 41 | Центральная кольцевая автомобильная дорога |
| 42 | Старорязанское шоссе |

– «ПС_ Наименование дороги федерального значения Московской области (граф)», указывалось наименование дороги, до которой было измерено расстояние в факторе «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)».
– «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения», расстояние измерялось по прямой линии от границы объекта или буферной зоны (для объектов-аналогов), если ближайшая дорога до объекта была региональной, то указывались значения ценообразующего фактора «ПС_ Регистрационный номер дороги», для дорог межмуниципального и местного значения данный фактор не заполнялся.
– «ПС_Тип автодороги/населенного пункта» и «ПС_Линия застройки» заполнялись на основании условий, приведенных в таблице ниже.

***Таблица 103 Критерии заполнения ценообразующих факторов «ПС_Тип автодороги/населенного пункта» и «ПС_Линия застройки»***

| № п/п | Наименования ценообразующих факторов | Описание ценообразующих факторов | Значения факторов и правила их определения |
|---|---|---|---|
| 1 | ПС_Тип автодороги или населенного пункта | Характеризует уровень развития транспортной инфраструктуры и интенсивность движения вблизи земельного участка | **МКАД** - ПС_Расстояние от объекта до МКАД (граф) не более 0,3 км<br>Если значение фактора «Статус населенного пункта» - «Межселенка»:<br>**Федеральная а/д** – если значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,3 км<br>**Региональная а/д** – если значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,2 км присутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>**Местная а/д** - в остальных случаях<br>Если значение фактора «Статус населенного пункта» - «ГНП» или «СНП»:<br>**Федеральная а/д** - если значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,3 км<br>**ГНП** или **СНП** - в остальных случаях |

| № п/п | Наименования ценообразующих факторов | Описание ценообразующих факторов | Значения факторов и правила их определения |
|---|---|---|---|
| 2 | ПС_Линия застройки | Характеризует местоположение земельного участка относительно дороги | **1 линия**, если:<br>значение фактора «ПС_Расстояние от объекта до МКАД (граф)» не более 0,3 км<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,1 км<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,1 км и присутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,05 км и отсутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>**2 линия** - в остальных случаях |

– «ПС_Учетный номер дороги регионального значения», проставляется условный номер дороги региональной дороги.

18. Фактор «Территориальная зона» для объектов-аналогов и объектов оценки определялась в соответствии с критериями, приведенными в таблице ниже.

***Таблица 104 Критерии определения территориальной зоны***

| Критерий | Направление по сторонам света | Территориальная зона |
|---|---|---|
| Расстояние от объекта до МКАД (граф) меньше 500 метров | Не учитывается | МКАД |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | восток | МКАД-ЦКАД-восток |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | запад | МКАД-ЦКАД-запад |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | север | МКАД-ЦКАД-север |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | юг | МКАД-ЦКАД-юг |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | северо-восток | МКАД-ЦКАД-северо-восток |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | северо-запад | МКАД-ЦКАД-северо-запад |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | юго-воток | МКАД-ЦКАД-юго-воток |
| Объект оценки расположен между МКАД и А-113 | юго-запад | МКАД-ЦКАД-юго-запад |
| Объект оценки расположен между А-113 и А-108 | Не учитывается | ЦКАД-МБК |

19. Составной фактор «Наличие коммуникаций» для 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» заполняется исходя из следующих значений ценообразующих факторов: «Наличие центрального водоснабжения (более чем у 50% участков)», «Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков)» и «Наличие центрального электроснабжения (более чем у 50% участков)».

Для удобства проведения анализа и последующего расчета кадастровой стоимости проведена кодировка фактора «Наличие коммуникаций». Результаты кодировки приведены в таблице.

***Таблица 105 Кодировка ценообразующего фактора «Наличие коммуникаций» для 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»***

| Наличие коммуникаций | Код | Значение | Наличие центрального водоснабжения (более чем у 50% участков): 1-есть; 0-нет | Наличие центрального газоснабжения (более чем у 50% участков): 1-есть; 0-нет | Наличие центрального электроснабжения (более чем у 50% участков): 1-есть; 0-нет |
|---|---|---|---|---|---|
| Нет коммуникаций | 0 | 0_0_0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие центрального водоснабжения | 1 | 1_0_0 | 1 | 0 | 0 |
| Наличие центрального электроснабжения | 1 | 0_0_1 | 0 | 0 | 1 |
| Наличие центрального газоснабжения | 2 | 0_1_0 | 0 | 1 | 0 |
| Наличие центрального водоснабжения и центрального электроснабжения | 2 | 1_0_1 | 1 | 0 | 1 |
| Наличие центрального водоснабжения и центрального газоснабжения | 3 | 1_1_0 | 1 | 1 | 0 |
| Наличие центрального газоснабжения и центрального электроснабжения | 3 | 0_1_1 | 0 | 1 | 1 |
| Все коммуникации | 3 | 1_1_1 | 1 | 1 | 1 |

20. Фактор «Вид использования для модели» заполняется аналогично фактору «Код расчета вида использования» (п. 3.3).

21. Для определения значений ценообразующих факторов: Площадь (графика) и Периметр (графика) использовались сведения, представленные в графической части с применением ГИС систем.

22. При определении фактора «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем» использовались сведения из факторов «Периметр (графика)» и «Площадь (графика)» формула для расчета коэффициента протяженности приведена в Приложении 3 Методических указаний.

23. Способ расчета составных ценообразующих факторов приведен в таблице ниже.

***Таблица 106 Способ расчета значений составных факторов***

| № | Наименование составного ценообразующего фактора в расчетах | Номера сегментов, в которых используется составной фактор | Способ расчета |
|---|---|---|---|
| 1 | Удаленность по кольцам и направление по сторонам света | 2,3,4,6,7,13 | Совмещение (слияние) значений качественных факторов «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» и «Направление от г Москвы по сторонам света (граф)» |
| 2 | Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта | | Минимальное значение из значений факторов «Расстояние от объекта до административного центра», «Расстояние от объекта до общественно-деловой зоны», «Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта» |
| 3 | Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД | 2, 3, 4, 6, 7, 13 | Минимальное значение из значений факторов «Расстояние до ближайшей станции метро» и «Расстояние до ближайшей станции МЦД» |
| 4 | Территориальная зона | 3, 4 | 1. Если значение фактора «Расстояние от объекта до МКАД (граф)» составляет не более 0,5 км, присваивается значение «МКАД»;<br>2. Присваевается значение в зависимости от географического направления по сторонам света от МКАД до объекта, определяемое значением фактора «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)». |

| № | Наименование составного ценообразующего фактора в расчетах | Номера сегментов, в которых используется составной фактор | Способ расчета |
|---|---|---|---|
| | | | Для объектов фактор «Территориальная зона» принимает следующие значения:<br>– МКАД-ЦКАД-восток,<br>– МКАД-ЦКАД-запад,<br>– МКАД-ЦКАД-север,<br>– МКАД-ЦКАД-северо-восток,<br>– МКАД-ЦКАД-северо-запад,<br>– МКАД-ЦКАД-юг,<br>– МКАД-ЦКАД-юго-восток,<br>– МКАД-ЦКАД-юго-запад,<br>– ЦКАД-МБК.<br>3. Для земельных участков, имеющих значение фактора «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» равное «ЦКАД-МБК», присваивается значение «ЦКАД-МБК»;<br>4. Для земельных участков, имеющих значение фактора «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» равное «МБК-граница МО», присваивается значение «МБК-граница МО» |
| 5 | Обеспеченность территории центральными коммуникациями | 3,4 | Для городских населенных пунктов:<br>1. Если значение одного из факторов «Обеспеченность территории центральным газоснабжением» или «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением» принимает значение «Есть» и одновременно значение фактора «Обеспеченность территории центральным электроснабжением» принимает значение «Есть», значению фактора «Обеспеченность территории центральными коммуникациями» присваивается значение «Есть»;<br>2. Если нет всех коммуникаций проставляется значение «Нет».<br>3. В случае отсутствие одной из коммуникации проставляется «Нет (доп)»<br><br>Для сельских населенных пунктов:<br>1. Если значение одного из факторов «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения» или «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения» принимает значение «да» и одновременно значение фактора «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» принимает значение «да», значению фактора «Обеспеченность территории центральными коммуникациями» присваивается значение «Есть»;<br>2. Если нет всех коммуникаций проставляется значение «Нет».<br>3. В случае отсутствие одной из коммуникации проставляется «Нет (доп)» |
| 6 | Обеспеченность территории центральными коммуникациями | 6 | Для городских населенных пунктов:<br>1. Если значения всех факторов «Обеспеченность территории центральным водоснабжением», «Обеспеченность территории центральным газоснабжением», «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением», «Обеспеченность территории центральным электроснабжением», «Обеспеченность территории центральной канализацией» принимают значения «Есть», фактору присваевается значение «Все коммуникации»;<br>2. Если факторы «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением» и «Обеспеченность территории центральным электроснабжением» имеют значение «Есть», фактору присваивается значение «Есть теплоснабжение и электроснабжение»;<br>3. Если значение фактора «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением» принимает значение «Есть», фактору присваивается значение «Есть теплоснабжение»; |

| № | Наименование составного ценообразующего фактора в расчетах | Номера сегментов, в которых используется составной фактор | Способ расчета |
|---|---|---|---|
| | | | 4. Если значение фактора «Обеспеченность территории центральным электроснабжением» принимает значение «Есть», фактору присваивается значение «Есть электроснабжение»;<br>5. Если факторы «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением» и «Обеспеченность территории центральным электроснабжением» принимают значение «Нет», фактору присваивается значение «Нет электроснабжения и теплоснабжения»;<br>6. Если все факторы «Обеспеченность территории центральным водоснабжением», «Обеспеченность территории центральным газоснабжением», «Обеспеченность территории центральным теплоснабжением», «Обеспеченность территории центральным электроснабжением», «Обеспеченность территории центральной канализацией» принимают значение «Нет», фактору присваивается значение «Нет коммуникаций (доп)»<br><br><u>Для сельских населенных пунктов</u>:<br>1. Если значения всех факторов «Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения», «Наличие в населенном пункте центральной канализации» принимают значения «да», фактору присивается значение «Все коммуникации»;<br>2. Если факторы «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения» и «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» принимают значение «да», фактору присваивается значение «Есть теплоснабжение и электроснабжение»;<br>3. Если значение фактора «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения» принимает значение «да», фактору присваивается значение «Есть теплоснабжение»;<br>4. Если значение фактора «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» принимает значение «да», фактору присваивается значение «Есть электроснабжение»;<br>5. Если факторы «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения» и «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» принимают значение «нет», фактору присваивается значение «Нет электроснабжения и теплоснабжения»;<br>6. Если все факторы «Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения», «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения», «Наличие в населенном пункте центральной канализации» принимают значение «нет», фактору присваивается значение «Нет коммуникаций (доп)» |
| 7 | Подсегмент производства | 6 | <u>Объектам-аналогам и объектам оценки присваивалось значение «СХ» если код расчета вида использования равен:<br>01:006; 01:076; 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:110; 01:111; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 01:182, всем остальным объектам оценки присваивалось значение «ПРОМ»</u> |

Необходимость выделения составных факторов связана с тем, что, во-первых, интенсивность проявления влияния того или иного фактора на стоимость объектов недвижимости может меняться при изменении других характеристик, например, по мере удаления от МКАД или от других

локальных центров, оказывающих существенное влияние на стоимость объектов недвижимости. Во-вторых, введение составных факторов позволяет сократить число независимых переменных в соответствующей статистической модели, что увеличивает число ее степеней свободы, и, следовательно, улучшает качественные показатели получаемых оценок. Таким образом, подобный подход позволяет учесть нелинейный характер влияния некоторых факторов, а также улучшить показатели качества регрессионной модели.

Перечень исходных данных, характеристик и ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов, с указанием источника информации приведены в Приложении П1.2. Результаты сбора и обработки информации для опр. КС.

### 3.6. Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

В соответствии с Методическими указаниями при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов оценки, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов оценки (п. 49. Методических указаний).

Применение методов массовой оценки для целей Методических указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При этом для оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

**Доходный подход**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход применим для объектов, по которым либо развит и прозрачен рынок аренды, либо есть возможность другими способами определить величину дохода, приносимого объектом.

**Затратный подход**

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому типичный покупатель не станет платить за оцениваемый объект сумму большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).

Оценщик при применении затратного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объектов оценки.

Процедура оценки в рамках данного подхода основывается на сравнении объектов оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по тем параметрам, в отношении которых объекты отличаются друг от друга. Данные параметры носят название элементов сравнения и выступают ценообразующими факторами объектов-аналогов и объектов оценки.

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида использования, назначения объектов оценки, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Перечень объектов подлежащих оценке содержит 4 277 601 земельный участок, расположенный на территории Московской области. Сведения о земельных участках в составе Перечня объектов оценки содержатся в ЕГРН по состоянию на 01.01.2026. Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлен в Приложении П1.3. Сведения об ОН, содержащихся в Перечне ОО.

На основе анализа рынка недвижимости и собранной рыночной информации, а также в соответствии с Главой X Методических указаний выбраны подходы определения кадастровой стоимости, сводные данные о которых, представлены в Приложении П2.4.1. Сводная таблица к Отчету.

В соответствии с п. 56. Методических указаний группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого объекта оценки.

Сходные по назначению объекты относятся к одному сегменту рынка недвижимости, имеют один принцип ценообразования. Также на стоимость данных объектов влияют одни и те же ценообразующие факторы, следовательно, они должны быть объединены в одну группу.

Согласно проведенному анализу рынка, подавляющее большинство дорогих объектов недвижимости расположено в Одинцовском городском округе. В связи с чем, при определении кадастровой стоимости объектов 13 сегмента, расположенных в границах садоводческих, огороднических, дачных объединений, коттеджных поселков, сельских населеенных пунктов, принято решение выделить Одинцовский городской округ отдельно.

Согласно пп. 56.2 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с кодами расчета видов использования, приведенными в Приложении 1 к Методическим указаниям.

В соответствии с п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на

основе сегментации объектов недвижимости. В целях формирования однородных оценочных групп была проведена группировка земельных участков на основе их функционального назначения, также учитывались общие факторы, влияющие на формирование стоимости земельных участков. Это позволило подготовить однородные массивы объектов, кадастровая стоимость которых определяется под влиянием схожих параметров. Итоговая цель такой группировки — создание унифицированного подхода к оценке для участков в составе подгрупп.

В Приложении П2.4.1. Сводная таблица представлены используемые подходы и методы оценки в разрезе оценочных групп и подгрупп объектов недвижимости, сформированных в рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценки.

В Таблице 107 представлен состав подгрупп, с описанием обоснований, принятых при группировке земельных участков.

***Таблица 107 Распределение оцениваемых земельных участков по оценочным группам***

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| 1.1.1.1. Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м | Массовый | Доходный подход | Метод капитализации земельной ренты | Если площадь земельных участков, предназначенных для сельского хозяйства, меньше 5000 кв.м, они отнесены к подгруппе 1.1.1.1. Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м |
| 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки, схожие по видам разрешенного использования с видами разрешенного использования 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», а именно КФХ, ЛПХ и садоводство (01:001, 01:160, 02:022; 02:033, 01:050, 01:051, 01:052, 01:053, 01:054) с площадью меньшей 5000 кв.м отнесены к подгруппе 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство |
| 1.1.2. Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000 | Массовый | Доходный подход | Метод капитализации земельной ренты | Если площадь земельных участков, предназначенных для сельского хозяйства, больше 5000 кв.м, они отнесены к подгруппе 1.1.2. Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000 |
| 1.2. Рыбоводство | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 01:030, 01:031 вошли в состав подгруппы 1.2. Рыбоводство |
| 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 2 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД. Уровень развития рынка 2 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (ГНП), так и по наличию и полноте данных. Зависимость между удельной стоимостью земельных участков и попаданием таких земельных участков в территориальную зону МКАД-ЦКАД является статистически значимой и является существенным ценообразующим фактором для земельных участков 2 сегмента. Отнесение в территориальную зону МКАД-ЦКАД выполнено на основе наименования ГНП. |
| 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 2 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО. Уровень развития рынка 2 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (ГНП), так и по наличию и полноте данных. Зависимость между удельной стоимостью земельных участков и попаданием таких земельных участков в территориальную зону ЦКАД-Граница МО является статистически значимой и является существенным ценообразующим фактором для земельных участков рассматриваемого сегмента. Отнесение в территориальную зону ЦКАД-Граница МО выполнено на основе наименования ГНП |
| 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппам 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД, 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО сформирована подгруппа 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 2 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками. Уровень развития рынка 2 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (СНП), так и по наличию и полноте данных |
| 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками сформирована подгруппа 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, отнесения к территориальной зоне (межселенная территория) и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП |
| 3.1.1.1. Общественное использование с | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| полными характеристиками ГНП | | | | сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 3 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее выделить в 3 сегменте подгруппы 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП, 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками с аналогичным делением как по 4 сегменту «Предпринимательство». Таким образом, земельные участки на основе характеристик объектов, местоположения (ГНП) и достаточности информации вошли в состав подгруппы 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП |
| 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП сформирована подгруппа 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 3 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее выделить в 3 сегменте подгруппы 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП, 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками, с аналогичным делением как по 4 сегменту «Предпринимательство». Таким образом, земельные участки на основе характеристик объектов, местоположения (СНП, межселенная территория) и достаточности информации вошли в состав подгруппы 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками |
| 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации. |
| 3.2. Природно-познавательный туризм | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Специфичность объектов, имеющая туристическую и историко-культурную составляющую, в том числе устройство троп и дорожек, сохранение достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов и др., позволило объединить земельные участки под такими объектами, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования (05:020, 05:021, 09:030) в подгруппу 3.2. Природно-познавательный туризм |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 4 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками. Уровень развития рынка 4 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (ГНП), так и по наличию и полноте данных |
| 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 4 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками. Уровень развития рынка 4 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (СНП, межселенная территория), так и по наличию и полноте данных |
| 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, которая храктеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 5 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее выделить в 5 сегменте подгруппы 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками, 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками с аналогичным делением как по 4 сегменту «Предпринимательство». Таким образом, земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования (04:070, 04:097), местоположения (ГНП) и достаточности информации вошли в состав подгруппы 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками |
| 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 5 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее выделить в 5 сегменте подгруппы 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками, 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками»с аналогичным делением, как по 4 сегменту «Предпринимательство». Таким образом, земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования (04:070, 04:097), местоположения (СНП, межселенная территория) и достаточности информации вошли в состав подгруппы 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками |
| 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 5.2. Туризм | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Все земельные участки 5 сегмента «Отдых (рекреация)» за исключением кодов расчета вида использования 04:070, 04:097 объединены в подгруппу 5.2. Туризм |
| 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 6 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками. Уровень развития рынка 6 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне, так и по наличию и полноте данных |
| 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 03:012, 03:093, 06:091, 06:093, 07:041, 07:051, местоположения и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность |
| 6.3.1. Объекты придорожного сервиса. Кластер 1. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.1. Объекты придорожного сервиса. Кластер 1 |
| 6.3.2. Объекты придорожного сервиса. Кластер 2. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.2. Объекты придорожного сервиса. Кластер 2 |
| 6.3.3. Объекты придорожного сервиса. Кластер 3. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.3. Объекты придорожного сервиса. Кластер 3 |
| 6.3.4. Объекты придорожного сервиса. Кластер 4. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.4. Объекты придорожного сервиса. Кластер 4 |
| 6.3.5. Объекты придорожного сервиса. Кластер 5. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.5. Объекты придорожного сервиса. Кластер 5 |
| 6.3.6. Объекты придорожного сервиса. Кластер 6. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.6. Объекты придорожного сервиса. Кластер 6 |
| 6.3.7. Объекты придорожного сервиса. Кластер 7. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.7. Объекты придорожного сервиса. Кластер 7 |
| 6.3.8. Объекты придорожного сервиса. Кластер 8. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.8. Объекты придорожного сервиса. Кластер 8 |
| 6.3.9. Объекты придорожного сервиса. Кластер 9. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.9. Объекты придорожного сервиса. Кластер 9 |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| 6.3.10. Объекты придорожного сервиса. Кластер 10. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.10. Объекты придорожного сервиса. Кластер 10 |
| 6.3.11. Объекты придорожного сервиса. Кластер 11. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.11. Объекты придорожного сервиса. Кластер 11 |
| 6.3.12. Объекты придорожного сервиса. Кластер 12. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.12. Объекты придорожного сервиса. Кластер 12. |
| 6.3.13. Объекты придорожного сервиса. Кластер 13. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.13. Объекты придорожного сервиса. Кластер 13 |
| 6.3.14. Объекты придорожного сервиса. Кластер 14. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.14. Объекты придорожного сервиса. Кластер 14 |
| 6.3.15. Объекты придорожного сервиса. Кластер 15. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.15. Объекты придорожного сервиса. Кластер 15 |
| 6.3.16. Объекты придорожного сервиса. Кластер 16. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.16. Объекты придорожного сервиса. Кластер 16 |
| 6.3.17. Объекты придорожного сервиса. Кластер 17. | Массовый | Сравнительный подход | Метод типового (эталонного) объекта | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 04:095, 04:098, 04:099 вошли в состав подгруппы 6.3.17. Объекты придорожного сервиса. Кластер 17 |
| 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 03:011,06:080,07:010,07:015,07:020,07:030,07:050,10:012, территориальной зоны (ГНП, СНП) и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП |
| 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, территориальной зоны (межселенная территория) и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП |
| 6.4.2. Земли общего пользования | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кода расчета вида использования 12:001, местоположения и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 6.4.2. Земли общего пользования . |
| 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 7 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками . Уровень развития рынка 7 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (ГНП), так и по наличию и полноте данных |
| 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 7 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками. Уровень развития рынка 7 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (СНП, межселенная территория), так и по наличию и полноте данных |
| 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками, сформирована подгруппа 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 8.1. Обеспечение обороны и безопасности | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с учетом особенностей применения | Подгруппа 8.1. Обеспечение обороны и безопасности соответствует по составу объектов 8 сегменту «Обеспечение обороны и безопасности» |
| 9.1. Санаторно-курортная деятельность | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 05:031; 09:020; 09:022, местоположения и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 9.1. Санаторно-курортная деятельность |
| 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 02:016; 02:032; 09:000; 09:010; 12:002; 12:003, местоположения и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Земельные участки на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 02:052; 02:062, местоположения и отсутствия достаточного количества рыночной информации вошли в состав подгруппы 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки |
| 10.1. Использование лесов | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Подгруппа 10.1. Использование лесов соответствует по составу объектов 10 сегменту «Использование лесов» |
| 11.1. Водные объекты | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Подгруппа 11.1. Водные объекты соответствует по составу объектов 11 сегменту «Водные объекты» |
| 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с учетом особенностей применения | Подгруппа 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас соответствует по составу объектов 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» |
| 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками. Уровень развития рынка 13 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (ГНП), так и по наличию и полноте данных |
| 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками. В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной застройки, было выявлено, что ценообразование отдельных земельных участков в 13 сегменте существенно выделяется. Как правило, такие земельные участки объединены в коттеджные поселки (КП), которые имеют ряд значительных характеристик и выгодно отличают их от других, а именно удачная геолокация, транспортная доступность, природное окружение, благоустройство территории КП, инфраструктура, охрана, коммуникации и др. Сравнение характеристик и цен земельного участка в коттеджном поселке значительно может отличаться по принципу ценообразования и уровнем цен от соседней деревни |
| 13.2.1.2.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 13.2.1.2.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками. В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной застройки, было выявлено, что ценообразование отдельных земельных участков в 13 сегменте существенно выделяется. Как правило, такие земельные участки объединены в коттеджные поселки (КП), которые имеют ряд значительных характеристик и выгодно отличают их от других, а именно удачная геолокация, транспортная доступность, природное окружение, благоустройство территории КП, инфраструктура, охрана, коммуникации и др. Сравнение характеристик и цен земельного участка в коттеджном поселке значительно может отличаться по принципу ценообразования и уровнем цен от соседней деревни. Согласно проведенному анализу рынка, подавляющее большинство дорогих объектов недвижимости расположено в Одинцовском городском округе. В связи с чем, при определении кадастровой стоимости объектов 13 сегмента, расположенных в границах садоводческих, огороднических, дачных объединений, коттеджных поселков, сельских населенных пунктов, принято решение выделить Одинцовский городской округ отдельно (п.3.6. Отчета) |
| 13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками. Уровень развития рынка 13 сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (СНП), так и по наличию и полноте данных. |
| 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | Массовый | Сравнительный подход | Моделирование | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Для проведения группировки проводится выбор показателей, значений или диапазон значений для отнесения объектов оценки к соответствующей подгруппе. По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках оценочной подгруппы 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками. Согласно проведенному анализу рынка, подавляющее большинство дорогих объектов недвижимости расположено в Одинцовском городском округе. В связи с чем, при определении кадастровой стоимости объектов 13 сегмента, расположенных в границах садоводческих, огороднических, дачных объединений, коттеджных поселков, сельских населеенных пунктов, принято решение выделить Одинцовский городской округ отдельно (п.3.6. Отчета). Уровень развития рынка данного сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальной зоне (СНП), так и по наличию и полноте данных |
| 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Аналогично подгруппе 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками, сформирована подгруппа 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками, которая характеризуется неполнотой исходных данных и отсутствием достаточного количества рыночной информации |
| 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территорий | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях |

| Код группировки (Пользовательский) | Способы расчета кадастровой стоимости | Подход | Метод оценки в НСПД | Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки |
|---|---|---|---|---|
| | | | | ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные на межселенной территории, на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 02:010, 02:011, 02:020, 02:021, 13:000 (ИЖС и ЛПХ), 02:013, 02:014, 02:030, 02:031 (Малоэтажное ЖС и таунхаусы), местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав подгруппы 13.4.2. СОД использование вне территорий. Ввиду неразвитости рынка недвижимости на межселенной территории, сбор данных, достаточных для построения модели, не представляется возможным |
| 13.4.2. СОД использование вне территорий | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | В соответствии п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации. Группировка объектов недвижимости основана на результатах анализа информации о рынке 13 сегмента, модели оценки, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости, что соответствует п.56 Методических указаний. Земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные на межселенной территории, на основе характеристик объектов, с учетом значения фактора группировки кодов расчета вида использования 13:011, 13:021, 13:013 (Земли СОД), местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав подгруппы 13.4.2. СОД использование вне территорий. Ввиду неразвитости рынка недвижимости на межселенной территории, сбор данных, достаточных для построения модели, не представляется возможным |
| 14.1. Иное использование | Индивидуальный | Сравнительный подход | Индивидуальный расчет на основе метода УПКС с дополнительными корректировками | Подгруппа 14.1. Иное использование соответствует по составу объектов 14 сегменту «Иное использование» |

В соответствии с таблицей выше для земельных участков всех видов использования для определения кадастровой стоимости применялся сравнительный подход, как наиболее приоритетный перед другими подходами к оценке, за исключением объектов в составе подгрупп «1.1.1.1. Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м», «1.1.2. Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000», где применялся метод капитализации земельной ренты доходного подхода.

Согласно п. 44.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В случае отсутствия рынка недвижимости при оценке земельных участков сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов.

В соответствии с п. 45 Методических указаний определение кадастровой стоимости при использовании сравнительного подхода осуществляется одним из следующих методов:

- метод статистического (регрессионного) моделирования;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее – метод УПКС);
- метод индексации прошлых результатов.

Выбор методов определения кадастровой стоимости осуществлялся в соответствии с п. 3 Методических указаний. Ключевыми критериями выбора послужили особенности использования объектов и наличие достаточной рыночной информации. При наличии репрезентативной выборки рыночных данных предпочтение отдается методу регрессионного моделирования. В случае недостаточности такой информации, не позволяющей построить корректную модель, используется метод типового (эталонного) объекта. В ситуациях, когда применение методов статистического моделирования, типового (эталонного) объекта, а также индивидуального расчета невозможно, кадастровая стоимость определяется посредством метода УПКС.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках следующих оценочных подгрупп:

- 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД;
- 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО;
- 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками;
- 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП;
- 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками;
- 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками;
- 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками;
- 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками;
- 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками;
- 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками;
- 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками;
- 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками;
- 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками;
- 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;

- 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками;
- 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;
- 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками

### 3.6.1. Сравнительный подход. Метод статистического (регрессионного) моделирования.

Метод основан на построении статистической модели. Под статистической моделью понимается математическая формула, отражающая связь между зависимой переменной (кадастровой стоимостью) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- определение перечня ценообразующих факторов, характеризующих влияние местоположения объектов недвижимости как одного из факторов;
- определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- определение конкретного вида зависимости зависимой переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- анализ показателей качества статистической модели.

Также осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. Результаты сбора рыночной информации для каждой сформированной группы объектов оценки были представлены ранее в разделе 3.1.3.2. настоящего Отчета. Собранная рыночная информация (совокупная выборка объектов-аналогов) с учетом всех корректировок представлена в Приложении П1.6.2. Скорректированная РИ.

Далее проводится кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов для представления значений качественных факторов в числовой форме. При построении списка значений фактора просматриваются значения кодируемого фактора как объектов оценки, так и объектов-аналогов.

Рассмотрим общие принципы статистического моделирования в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \ldots + \alpha_n X_n;$$

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

$$Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \ldots X_n^{\alpha_n};$$

3) экспоненциальной:

$$Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \ldots + \alpha_n X_n},$$

где:

- Y - модельное значение зависимой переменной;
- $X_1$, ..., $X_n$ - ценообразующие факторы объектов недвижимости;
- $\alpha_0$, $\alpha_1$, ..., $\alpha_n$ - коэффициенты модели;
- e - математическая константа (число Эйлера).

Поскольку модели линейного типа не имеют экономического смысла, так как могут приводить к отрицательным значениям стоимости, в дальнейшем они не рассматриваются. Таким образом, выбор

модели для определения кадастровой стоимости осуществляется из моделей двух типов – мультипликативной и экспоненциальной.

В целях построения статистической модели из совокупной выборки объектов-аналогов формируются обучающая выборка, на которой проводится построение моделей, и контрольная выборка, на которой проверяется качество построенных моделей.

Формирование обучающей выборки и контрольной выборки производится следующим образом:

- объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной (удельной рыночной стоимости);
- из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к обучающей или к контрольной выборкам в зависимости от выбранной пропорции разбиения всей совокупности объектов-аналогов на обучающую и контрольную выборки.

В построенных статистических моделях используется следующее разбиение исходной выборки: 75% объектов относится к обучающей выборке, 25% – к контрольной (для двух самых обеспеченных рынком подгрупп 13 сегмента совокупная выборка разбивалась на обучающую и контрольную в пропорции 50% на 50%).

Объекты обучающей и контрольной выборок отображены в таблицах «Обучающая выборка» и «Контрольная выборка» Приложения П2.6. Опр.КС. к Отчету для каждой подгруппы.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводился статистический анализ рыночной информации.

При проведении статического анализа осуществляется:

- приведение данных к сопоставимому виду;
- проверка данных на полноту по географическому признаку;
- проверка данных на полноту заполнения;
- логический контроль, включающий проверку данных на непротиворечивость и интерпретируемость;
- удаление некорректных данных;
- удаление выбросов в значениях стоимостных показателей объектов недвижимости и в значениях ценообразующих факторов;
- проверка репрезентативности данных.

На основании статистического анализа определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях ценообразующих факторов, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, проверяется репрезентативность выборки и выбираются ценообразующие факторы для построения статистических моделей. Таким образом, в процессе моделирования выявляются объекты с недостоверной рыночной информацией (например, дешевые объекты расположенные в центре города), которые определяются как выбросы.

Наличие в исходной рыночной информации выбросов обусловлено рядом причин. Одна из них – недостоверные сведения об объектах-аналогах в источниках, что приводит к снижению точности рыночной информации и, как следствие, расширению диапазона значений стоимости объектов-аналогов (появляются как очень дешевые, так и очень дорогие объекты без видимых на то причин).

Как правило, выбросы определяются в несколько этапов. Сначала на основе анализа рыночной информации определяются верхний и нижний пределы стоимости. После этого выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из требований репрезентативности – равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. При построении модели

также удаляются из рассмотрения те объекты-аналоги, которые вносят наибольший вклад в ухудшение качества моделей.

Также, в рамках статистического анализа выполнен анализ интерпретируемости рыночной информации на предмет соответствия характеристик объекта к его стоимости, то есть объекты-аналоги с лучшими характеристиками местоположения, окружения и т.п. имеют большую стоимость, нежели объекты-аналоги с худшими аналогичными параметрами. Наличие в выборке противоречивой информации приводит к отсеву некоторых предложений/сделок. Противоречивой можно считать информацию о схожих объектах по значениям ценообразующих факторов, но существенно различающейся по цене.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
- построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждой сформированной группы;
- анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Выбор ценообразующих факторов для построения моделей может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов оценки группы на основе экспертного мнения.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость.

Для построения модели ценообразующие факторы выбирались исходя из совокупности следующих критериев:

- Знак коэффициента корреляции ценообразующего фактора и знак коэффициента модели не противоречат логике направления влияния ценообразующего фактора. Например, для ценообразующего фактора, характеризующего удаленность объекта от центра города коэффициент корреляции должен быть со знаком «минус», а коэффициент модели со знаком «плюс», так как существует обратная взаимосвязь между расстоянием до центра и стоимостью объекта оценки (то есть чем больше величина данного фактора, тем ниже стоимость).
- В модель включались ценообразующие факторы с коэффициентами значимости более 0,2. При этом экспертный выбор в ряде единичных случаев ценообразующих факторов с низкими значениями коэффициентов корреляции обосновывается важностью учета данных факторов на основании анализа современного рынка недвижимости. Также в модель могут включаться факторы с незначительными значениями корреляции в том случае, если интенсивность влияния фактора проявляется на ограниченных территориях и не может быть выявлена в масштабах всего субъекта (например, факторы, характерные для городских населенных пунктов, значительно сильнее проявляют свое влияние внутри территории конкретного города, а не в масштабах области в целом).
- Ценообразующий фактор прошел проверку на репрезентативность. Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки.
- В случае, когда диапазон значений фактора в рыночной выборке объектов-аналогов шире диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор безусловно принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены

значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости от данного фактора.

***Метод оценки коэффициентов регрессионного уравнения***

Исследование характера влияния ценообразующих факторов (объясняющих переменных) на удельную рыночную стоимость (объясняемую переменную) показывает, что при оценке стоимости объектов недвижимости характерна взаимозависимость некоторых ценообразующих факторов и изменение разброса отклонений оценки цены от наблюдаемого значения в разных подмножествах наблюдений в рамках одной расчетной группы. Например, факторы близости к различным центрам внутри населенных пунктов (расстояния до центра, до школы, больницы, ж/д станции и т.п.) могут быть связаны друг с другом. А разброс отклонений стоимости от ее оценки, как правило, увеличивается по мере приближения к МКАД в силу, как минимум, увеличения числа предложений и разнообразия характеристик объектов недвижимости, не все из которых могут быть учтены в моделях. Первая проблема в статистике носит название мультиколлинеарности, а вторая – гетероскедастичности. Традиционный метод оценки коэффициентов регрессии – метод наименьших квадратов (далее - МНК) – определяет значения коэффициентов исходя из предположения об отсутствии как мультиколлинеарности, так и гетероскедастичности. Поэтому в данном случае необходимо применить модификацию метода, которая позволила бы сохранить эффективность и устойчивость оценок параметров регрессии в условиях наблюдаемой мультиколлинеарности и гетероскедастичности. Для решения первой задачи использовался подход, связанный с построением так называемой гребневой регрессии, в которой за счет дополнительного параметра регуляризации улучшается обусловленность задачи и выполняются условия, необходимые для «надежной» обратимости соответствующих матриц. Проблема гетероскедастичности может быть решена применением для оценки параметров метода обобщенного МНК в варианте взвешенного МНК, в котором в качестве весовых коэффициентов используются величины, обратные к оценкам дисперсий ошибок. Таким образом, в качестве метода оценки коэффициентов регрессии используется *метод обобщенного МНК для гребневой регрессии*. Алгоритм реализации данного метода заключается в выполнении следующей последовательности действий:

- Приведение исходного регрессионного уравнения к линейному виду:

$$y = Xb + \varepsilon,$$

где:

- $y$ – вектор преобразованных удельных стоимостей объектов обучающей выборки,
- X – матрица преобразованных значений ценообразующих факторов объектов обучающей выборки (включая константу, входящую в регрессионное уравнение),
- $\varepsilon$ – случайная ошибка.

- Оценка линейного уравнения регрессии методом обычного МНК:

$$\hat{b}_0 = (X^T X)^{-1} X^T y$$

- Оценка дисперсии ошибок линейного уравнения:

$$\hat{\sigma}_0^2 = \frac{\|X\hat{b}_0 - y\|^2}{m-k},$$

где:

- m и k – количество строк и столбцов матрицы X (количество наблюдений в обучающей выборке и количество ценообразующих факторов, включая константу, соответственно),

– $\|\cdot\|$ – евклидова норма соответствующего вектора.

- Оценка уравнения регрессии методом гребневой регрессии:

$$\hat{b} = argmin_b\left(\|Xb - y\|^2 + \hat{\lambda}\|b\|^2\right) = (X^T X + \hat{\lambda} I_k)^{-1} X^T y,$$

где:

– $I_k$ – единичная матрица размерности k,

– $\hat{\lambda}$ – параметр регуляризации, значение которого выбирается по принципу минимизации дисперсий оценок как решение следующей задачи оптимизации:

$$\hat{\lambda} = argmin_\lambda \|\hat{cov}(b, \lambda)\|_F^2,$$

$$\hat{cov}(b, \lambda) = \hat{\sigma}_0^2 (X^T X + \lambda I_k)^{-1} X^T X (X^T X + \lambda I_k)^{-1},$$

где:

– $\hat{cov}(b, \lambda)$ – оценка ковариационной матрицы оценок $\hat{b}$,

– $\|\cdot\|_F$ – норма Фробениуса соответствующей матрицы.

- Оценка ошибок построенной гребневой регрессии

$$e^2 = \left\|X\hat{b} - y\right\|^2,$$

где:

– $e^2 = (e_1^2, e_2^2, \ldots, e_m^2)$ – вектор квадратов ошибок гребневой регрессии.

Отсортированный по возрастанию квадратов $e^2$ разделяется на четыре равные части значениями $e_{(1)}^2, e_{(2)}^2, e_{(3)}^2, e_{(4)}^2, e_{(5)}^2$ и для каждого интервала определяется множество индексов наблюдений из обучающей выборки, квадраты ошибки которых соответствуют данному интервалу:

$$I_1 = \left\{i \in \overline{1,m}: e_{(1)}^2 \le e_i^2 < e_{(2)}^2\right\}, \ldots, I_4 = \left\{i \in \overline{1,m}: e_{(4)}^2 \le e_i^2 \le e_{(5)}^2\right\}$$

Для каждого интервала определяется оценка дисперсии ошибки на данном интервале:

$$s_k^2 = \frac{1}{|I_k|} \sum_{i \in I_k} e_i^2, k = 1, \ldots, 4,$$

где:

– $|I_k|$ – количество элементов в множестве $I_k$.

- Формируется матрица весовых коэффициентов в виде диагональной матрицы:

$$W = \begin{pmatrix} w_1 & \cdots & 0 \\ \vdots & \ddots & \vdots \\ 0 & \cdots & w_m \end{pmatrix},$$

где каждый элемент $w_i = \frac{1}{s_k^2}$ определяется как величина, обратная оценке дисперсии ошибки на том интервале $k$, в который попадает квадрат ошибки $e_i^2$ наблюдения с номером i.

- Итоговая оценка параметров регрессии методом обобщенного (взвешенного) МНК

$$\hat{b}_{GLS} = argmin_b\left(\|PXb - Py\|^2 + \hat{\lambda}\|b\|^2\right) = (X^T W X + \hat{\lambda} I_k)^{-1} X^T W y,$$

где:

– матрица $P$ такая, что $W = P^T P$,

– $\hat{\lambda}$ – параметр регуляризации, значение которого выбирается по принципу минимизации дисперсий итоговых оценок, как решение следующей задачи оптимизации:

$$\hat{\lambda} = argmin_{\lambda} \| \hat{cov}(b_{GLS}, \lambda) \|_F^2,$$

$$\hat{cov}(b_{GLS}, \lambda) = (X^T W X + \lambda I_k)^{-1} X^T W X (X^T W X + \lambda I_k)^{-1},$$

где:

- $\hat{cov}(b_{GLS}, \lambda)$ – оценка ковариационной матрицы оценок $\hat{b}_{GLS}$
- Вычисление оценок коэффициентов исходной регрессии $\alpha_0, \alpha_1, \ldots, \alpha_n$ путем соответствующего обратного преобразования оценок $\hat{b}_{GLS}$ в соответствии с приведением исходного регрессионного уравнения к линейной форме.

После оценки коэффициентов регрессионного уравнения осуществляется проверка статистической значимости моделей на обучающей и контрольной выборке. В результате такой проверки осуществляется выбор лучшей модели из тех, которые удовлетворяют установленным критериям качества, для определения кадастровой стоимости объектов оценки.

***Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке (критерий Фишера)***

Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерий Фишера):

$$F = \frac{(N-m-1)R^2}{m(1-R^2)},$$

где:

- N – количество объектов в обучающей выборке,
- m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели,
- $R^2$ – коэффициент детерминации, определяемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^{N}(y_i - \hat{y}_i)^2}{\sum_{i=1}^{N}(y_i - \bar{y})^2},$$

где:

- $y_i$ – удельная рыночная цена i-го объекта оценки,
- $\hat{y}_i$ – модельная (удельная) стоимость i-го объекта оценки,
- $\bar{y}$ – средняя удельная рыночная стоимость объектов на рассматриваемой (обучающей) выборке.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение *F*–критерия превышает пороговое значение $F_{\text{кр}}(\alpha, m, N-m-1)$ при заданном уровне значимости $\alpha$ = 0,05. Пороговые значения *F*–критерия определяются на основе обратной функции распределения Фишера для заданного уровня значимости.

Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

В случае, если все используемые модели оказались статистически незначимыми для данной подгруппы объектов оценки, проводится сбор дополнительной рыночной информации, и (или) перегруппировка объектов оценки на основании близости значений ценообразующих факторов и уровня цен, и (или) оценка рыночной стоимости объектов оценки рассматриваемой группы.

***Коэффициент детерминации $R^2$***

Значение коэффициента детерминации, $R^2$, определенного выше, показывает долю дисперсии зависимой переменной (стоимости), объясняемую (обусловленную) используемой моделью. Считается, что чем ближе значения коэффициента детерминации к 1, тем лучше построенная модель описывает реальную зависимость стоимости от ценообразующих факторов. Известно, что увеличение количества ценообразующих факторов в модели приводит к росту значения $R^2$ на обучающей выборке с ухудшением качества оценки на контрольной выборке (так

называемый эффект переопределения модели). Чтобы избежать переопределения модели, используют так называемый приведенный коэффициент детерминации, определяемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{(N-1)\sum_{i=1}^{N}(y_i-\hat{y}_i)^2}{(N-m-1)\sum_{i=1}^{N}(y_i-\bar{y})^2},$$

где:

- N – количество объектов в обучающей или контрольной выборке,
- m, как и ранее, количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели.

При оценке объектов для всех оцениваемых подгрупп приемлемыми значениями для приведенного $R^2$ являются значения, не меньшие 0,6 для обучающей и контрольной выборок. Волатильность значения существенно зависит от развитости соответствующего рынка недвижимости и/или наличия ценообразующих факторов, которые не могут быть учтены в рамках кадастровой (массовой) оценки.

***Средняя относительная погрешность оценки*** определяется по формуле:

$$\delta_{\text{ср}} = \frac{100\%}{N}\sum_{i=1}^{N}\frac{|y_i-\hat{y}_i|}{y_i},$$

где:

- N – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Значение δср существенно зависит от качества выборки (то есть от дисперсии значений стоимости), которая, в свою очередь, завит от степени развитости соответствующего рынка объектов недвижимости. Так, согласно данным С.В. Грибовского, значение δср при оценке квартир не превышает 15% для обучающей выборки и 20% для контрольной выборки. Данное исследование проведено на основе оценки квартир, как наиболее стабильном сегменте в отношении диапазона стоимости недвижимости. Другие сегменты имеют более широкий разброс цен, в связи с чем, волатильность значения δср может существенно возрастать для различных групп объектов. Выбор порогового значения для δср производится по результатам анализа рынка недвижимости на этапе построения статистических моделей оценки на рассматриваемом сегменте.

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены по каждому сегменту пороговые значения средней относительной погрешности оценки согласно нижеприведенной таблице.

***Таблица 108 Пороговые значения средней относительной погрешности оценки для построения моделей по сегментам***

| Сегмент | Значение для обучающей выборки | Значение для контрольной выборки |
|---|---|---|
| Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» | не более 25% | не более 30% |
| Сегмент 3 «Общественное использование» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 4 «Предпринимательство» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 5 «Отдых (рекреация)» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 6 «Производственная деятельность» | не более 30% | не более 35% |
| Сегмент 7 «Транспорт» | не более 30% | не более 35% |
| Сегмент 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» | не более 30% | не более 35% |

***Среднеквадратичная ошибка оценки (standard error of estimation – SEE)*** определяется как:

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{N}(y_i - \hat{y}_i)^2}{N - m - 1}}$$

Известно, что, если распределение невязок $(y_i - \hat{y}_i)$ в линеаризованной модели является нормальным, до 67% модельных оценок удельной стоимости принадлежат интервалу $\bar{y} \pm SEE$.

Модель считается хорошей, если значение отношения среднеквадратичной ошибки оценки к средней стоимости удовлетворяет условию $SEE/\bar{y} \leq 20\%$[117].

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены по каждому сегменту пороговые значения среднеквадратичной ошибки оценки согласно нижеприведенной таблице.

***Таблица 109 Пороговые значения среднеквадратичной ошибки оценки для построения моделей по сегментам***

| Сегмент | Значение для обучающей выборки | Значение для контрольной выборки |
|---|---|---|
| Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» | не более 25% | не более 30% |
| Сегмент 3 «Общественное использование» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 4 «Предпринимательство» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 5 «Отдых (рекреация)» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 6 «Производственная деятельность» | не более 35% | не более 40% |
| Сегмент 7 «Транспорт» | не более 30% | не более 35% |
| Сегмент 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» | не более 30% | не более 35% |

Важным свойством указанных выше критериев качества является их взаимная зависимость, то есть результатом выхода одного из них за допустимые пределы является в итоге ухудшение значений остальных критериев.

В случае построения модели для территорий, на которых рынок слабо развит (например, на межселенных территориях, отдаленных сельских населенных пунктах и т.п.), пороговые значения критериев могут быть ослаблены.

**Характеристики равномерности оценивания**

***Коэффициент дисперсии (COD)***

Коэффициент дисперсии отражает среднее отклонение в процентах значений отношений стоимостей от их медианного значения и вычисляется по формуле:

$$COD = \frac{\frac{100}{N}\sum_{i=1}^{N}\left|\frac{\widehat{y_i}}{y_i} - M\right|}{M},$$

где:

- M – медиана ряда, образованного отношениями модельных и наблюдаемых удельных цен $\left(\frac{\widehat{y_1}}{y_1}, \ldots, \frac{\widehat{y_i}}{y_i}, \ldots, \frac{\widehat{y_N}}{y_N}\right)$.

Важным свойством коэффициента дисперсии является тот факт, что его интерпретация не зависит от допущения, что отношения стоимостей имеют нормальное распределение.

Деление среднего абсолютного отклонения на медианное соотношение предоставляет меру разброса в процентах и, следовательно, обеспечивает относительный показатель, подходящий для сравнения с другими подобными показателями. Он также может быть сравнен со стандартными

[117] С.В. Грибовский, Н.П. Баринов, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ // Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 5 (56), 2006, с.96-106, №6 (57), 2006, с.66-82, №7 (58) 2006, с.85-105

разбросами, пределы которых устанавливаются для различных типов имущества Международной ассоциацией налоговых оценщиков.

Предельные значения коэффициентов разброса приведены в таблице ниже.

***Таблица 110 Предельные значения коэффициента разброса для различных сегментов[118]***

| Общий класс имущества | Размер территориального образования | Диапазон значений коэффициента разброса |
|---|---|---|
| Улучшенное жилье (жилые дома на одну семью, кондоминиумы, передвижные [промышленно-произведенные] дома, жилье на 2-4 семьи) | Очень крупные территориальные образования / густонаселенные / более новое имущество / активные рынки | от 5,0 до 10,0 |
| | Территориальные образования от крупных до средних / более старые и более новые объекты имущества / менее активные рынки | от 5,0 до 15,0 |
| | Сельские или мелкие территориальные образования / более старое имущество / районы с депрессивными рынками | от 5,0 до 20,0 |
| Имущество, приносящее доход (коммерческое, промышленное, квартирные [доходные] дома) | Очень крупные территориальные образования / густонаселенные / более новое имущество / активные рынки | от 5,0 до 15,0 |
| | Территориальные образования от крупных до средних / более старые и более новые объекты имущества / менее активные рынки | от 5,0 до 20,0 |
| | Сельские или мелкие территориальные образования / более старое имущество / районы с депрессивными рынками | от 5,0 до 25,0 |
| Незастроенные земли, предназначенные под жилье | Очень крупные территориальные образования / быстрое развитие / активные рынки | от 5,0 до 15,0 |
| | Территориальные образования от крупных до средних / более медленное развитие / менее активные рынки | от 5,0 до 20,0 |
| | Сельские или мелкие территориальные образования / слабое развитие / районы с депрессивными рынками | от 5,0 до 25,0 |
| Прочие (несельскохозяйственные) незанятые земли | Очень крупные территориальные образования / быстрое развитие / активные рынки | от 5,0 до 20,0 |
| | Территориальные образования от крупных до средних / более медленное развитие / менее активные рынки | от 5,0 до 25,0 |
| | Сельские или мелкие территориальные образования / слабое развитие / районы с депрессивными рынками | от 5,0 до 30,0 |

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены по каждому сегменту пороговые значения коэффициента дисперсии (*COD*) согласно нижеприведенной таблице.

***Таблица 111 Пороговые значения коэффициента дисперсии для построения моделей по сегментам***

| Сегмент | Значение для обучающей выборки | Значение для контрольной выборки |
|---|---|---|
| Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» | 30 | 30 |
| Сегмент 3 «Общественное использование» | 30 | 30 |
| Сегмент 4 «Предпринимательство» | 30 | 30 |
| Сегмент 5 «Отдых (рекреация)» | 30 | 30 |
| Сегмент 6 «Производственная деятельность» | 30 | 30 |
| Сегмент 7 «Транспорт» | 30 | 30 |
| Сегмент 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» | 30 | 30 |

***Дифференциал отношения стоимостей* (price related differential, PRD)** вычисляется по формуле:

$$PRD = \frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}\frac{\hat{y}_i}{y_i} \times \left[\sum_{i=1}^{N}\frac{\hat{y}_i}{y_i}\frac{y_i}{\sum_{j=1}^{N} y_j}\right]^{-1} = \frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}\frac{\hat{y}_i}{y_i} \times \frac{\sum_{i=1}^{N} y_i}{\sum_{i=1}^{N}\hat{y}_i},$$

[118] Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2013

Эта статистическая характеристика показывает относительный уровень смещений в налоговой оценке. *PRD* называется регрессивным (*PRD* > 1) при относительной недооценке дорогих объектов по сравнению с недорогими объектами. *PRD* называется прогрессивным (*PRD* < 1) при переоценке дорогих объектов. Таким образом, *PRD* является мерой регрессивности/прогрессивности (вертикальной справедливости) при оценке объектов недвижимости.

Стандарты Международной ассоциацией налоговых оценщиков устанавливают для всех видов имущества приемлемый диапазон коэффициента дифференциации цен на уровне от 0,98 до 1,03[119]. *PRD* должно стремиться к 1,00. В связи с большим разбросом цен для некоторых сегментов пороговые значения *PRD* могут возрастать.

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов определено пороговое значение дифференциала отношения стоимостей в размере 1,15.

Однако в тех случаях, когда выборка мала или, когда на средневзвешенное значение отношения стоимостей существенное влияние оказывают несколько продажных цен, величины которых крайне резко отличаются от средних, PRD не может служить надежным критерием оценки.

Таким образом, анализ качества модели проводится на основе следующих показателей:

– коэффициент детерминации;
– по среднеквадратичной ошибке оценки;
– по средней относительной погрешности оценки;
– по коэффициенту дисперсии (COD);
– по ценовому дифференциалу (PRD).

Пороговые значения критериев качества для каждой группы определяются в зависимости от:

– однородности объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте;
– количества ценообразующих факторов, которые не могут быть учтены в рамках кадастровой (массовой) оценке объектов недвижимости.

Для большинства сегментов пороговые значения статистических показателей приняты в пределах типичных для данных групп объектов недвижимости.

Для объектов оценки, относящихся к сегментам 6 «Производственная деятельность» и 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» пороговые значения данных характеристик увеличены. Это связано с тем, что:

– для 6 сегмента построена единая модель без разделения на городские населенные пункты, сельские населенные пункты и территории вне населенных пунктов, в связи с чем цены на земельные участки 6 сегмента имеют большой разброс;
– большая часть оцениваемых земельных участков сосредоточена в 13 сегменте, что также определяет широкий диапазон цен.

В случае, если в результате отбора моделей по пороговым значениям критериев качества была отобрана более чем одна модель, то выбор модели, обладающей наилучшим качеством, может осуществляться экспертным методом или на основе приоритетов критериев качества.

Выбор модели, обладающей наилучшим качеством, на основе приоритетов критериев качества заключается в следующем:

– среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки для обучающей выборки и модели с показателем для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;
– далее, в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим значением критерия Фишера для контрольной выборки, а также модели,

[119] Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2013

критерий Фишера которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

– далее в случае, если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки для контрольной выборки.

Экспертный метод выбора модели, обладающей наилучшим качеством, может осуществляться в том случае, если выбранная модель на основе приоритетов критериев качества не позволяет рассчитать кадастровую стоимость, соответствующую тенденциям рынка недвижимости. К таким несоответствиям могут относиться:

– резкое изменение кадастровой стоимости в приграничных значениях ценообразующих факторов;
– несоответствие влияния ценообразующего фактора на стоимость.

Также, в случае если улучшение показателей качества модели может быть достигнуто только путем удаления из рассмотрения значительного количества объектов-аналогов и так, что репрезентативность рыночной информации по ценообразующим факторам теряется, пороговые значения критериев качества определяются экспертно и для каждой из групп индивидуально.

Вместе с формальным анализом качества (на основе вышеуказанных статистических показателей) проводится логический анализ, заключающийся в:

– проверке интерпретируемости влияния факторов в модели;
– сравнении средних кадастровых и рыночных стоимостей.

В соответствии с вышеизложенным порядком выполнено построение статистических моделей.

На основе построенных статистических моделей, прошедших анализ качества, выполнен расчет кадастровой стоимости[120].

Подробное описание отдельных этапов, выполненных при построении статистических моделей для каждой подгруппы представлено ниже.

#### 3.6.1.1. Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков

В соответствии с анализом рынка недвижимости стоимость объектов недвижимости определяется исходя из целого ряда показателей. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов.

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

На основе Приложения 3 Методических указаний, в Таблице 91 п. 3.4 Отчета приведен перечень ценообразующих факторов, собранных и используемых ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в рамках проведения работ.

В Таблице 92 п. 3.4 Отчета приведен перечень дополнительных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

Порядок сбора и определения значений ценообразующих факторов с принятыми допущениями описан в п. 3.5 Отчета. Подробная информация о собранных и используемых при определении кадастровой стоимости ценообразующих факторах приведена в Приложении П2.1. Сведения о ЦФ к Отчету.

В рамках оценки земельных участков каждого сегмента также рассчитаны корректировки, перечень которых в разрезе сегментов приведен в таблице ниже.

[120] При написании раздела так же использовалась следующая литература:
1. С.А. Айвазян, В.С. Мхитарян. Прикладная статистика и основы эконометрики. М., «ЮНИТИ», 1998.
2. Н. Дрейпер, Г.Смит. Прикладной регрессионный анализ. М., «Вильямс, Диалектика», 2007.
4. А.М. Дубров, В.С.Мхитарян, Л.И.Трошин. Многомерные статистические методы. М., «Финансы и статистика», 1998.

***Таблица 112 Перечень корректировок***

| Наименование Корректировки | Наименование ценообразующего фактора, используемого при определении кадастровой стоимости | Номер сегмента | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Корректировка на вид разрешенного использования | Корректировка на вид разрешенного использования | + | | + | + | + | + | | | + | + | + | | + | |
| Расположение в зонах с особыми условиями использования территорий (ОЗИК и СЗЗ) | Корректировка на ЗОУИТ | | + | + | + | + | | + | | + | | | | + | + |
| Расположение земельного участка в санитарно-защитных зонах полигонов твердых бытовых отходов | Корректировка на ТБО | | + | | | + | | + | | + | | | | + | + |
| Расположение с зонами территории объектов культурного наследия | Корректировка на объект культурного наследия | | | | | | | | | | | | | + | |
| На местоположение (попадание в территории с отличным от модельного уровнем цен) | Корректировка на местоположение | | | | | | | | | | | | | + | |
| Корректировка на площадь | Корректировка на площадь | | | | | + | + | | | | | | | + | |
| Корректировка на незарегистрированные улучшения | Корректировка на незарегистрированные улучшения | | | | | | | | | | | | | + | |

Также следует обратить внимание на ценообразующий фактор «Площадь». В перечне объектов недвижимости присутствуют объекты с нетипичной (очень большой или очень маленькой) площадью. При построении статистических моделей с использованием фактора «Площадь», удельный показатель кадастровой стоимости таких объектов может сильно занижаться или завышаться (в зависимости от силы влияния фактора). В целях получения корректных результатов оценки при определении кадастровой стоимости путем статистического моделирования при использовании в модели фактора «Площадь», диапазон площадей объектов оценки приводится в соответствие с площадями объектов-аналогов в выборке по соответствующей подгруппе. Соответствующее скорректированное значение присваивается фактору «Площадь объекта (преобразованный)». Таким образом, сделано допущение о том, что влияние площади (эффект масштаба) на стоимость объекта недвижимости ограничивается некоторыми характерными значениями площадей объектов соответствующей подгруппы, представленных на рынке (объектов-аналогов). Для определения характерных площадей объектов различного функционального использования был проведен статистический анализ площадей объектов-аналогов. Данный анализ показал, что типичная площадь может быть определена в разрезе подгрупп сегментов 5 «Отдых (рекреация)», 6 «Производственная деятельность», 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Поскольку непосредственно минимальные и максимальные значения площади объектов-аналогов могут являться выбросами, в качестве статистически значимого диапазона площади в расчетах принят интервал между 5-м и 95-м процентилем исходной выборки площадей объектов-аналогов, то есть диапазон, охватывающий 90% всех аналогов, сведения о которых представлены в составе рыночной информации. Далее приведены расчеты характерных минимальных и максимальных площадей для указанных сегментов объектов недвижимости.

В следующей таблице представлены результаты расчета минимальной и максимальной характерной площади в виде 5-го и 95-го процентиля с учетом допустимого округления для 6 сегмента (включают объекты с кодами расчета вида использования 01:070, 01:080, 01:087, 01:088, 01:090, 01:091, 01:092, 01:100, 01:101, 01:110, 01:111, 01:122, 01:132, 01:150, 01:172, 01:180, 01:181, 03:012, 03:012, 05:040, 06:000, 06:000, 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, 06:020, 06:021, 06:030, 06:031, 06:040, 06:050, 06:060, 06:070, 06:071, 06:072, 06:073, 06:090, 06:090, 06:090, 06:092, 06:100, 06:101, 06:110, 06:111, 07:011, 07:012, 07:013, 07:014, 07:031, 07:032, 07:040, 07:042, 08:010, 08:012, 08:013, 08:031, 10:011, 11:030).

***Таблица 113 Диапазон характерной площади для объектов 6 сегмента***

| Подгруппа | Минимальная характерная площадь | Максимальная характерная площадь |
|---|---|---|
| Производственные объекты | - | 200 000 |

В таблице ниже представлены результаты расчета минимальной и максимальной характерной площади в виде 5-го и 95-го процентиля с учетом допустимого округления для 13 сегмента (включают объекты с кодами расчета вида использования 02:011, 02:013, 02:014, 02:020, 02:021, 02:030, 02:031, 13:000, 02:010, 13:021, 13:011).

***Таблица 114 Диапазон характерной площади для объектов 13 сегмента***

| Подгруппа | Минимальная характерная площадь | Максимальная характерная площадь |
|---|---|---|
| Земли СО и малоэтажное ЖС | 600 | 4 500 |

По результатам анализа рынка наиболее характерная площадь для земельных участков 5 сегмента составляет 50000 кв.м.

Таким образом, одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади (удельный показатель) стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Как правило, подобная зависимость носит убывающий степенной характер.

***Корректировка на площадь для земельных участков 6 сегмента (кроме подгруппы 6.3)***

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости удельной цены земельных участков от размера участка рассматриваемого сегмента. Результаты данного исследования приведены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., раздел «Земельные участки под индустриальную застройку». Для объектов оценки 6 сегмента в графическом виде данная зависимость представлена на рисунке ниже:

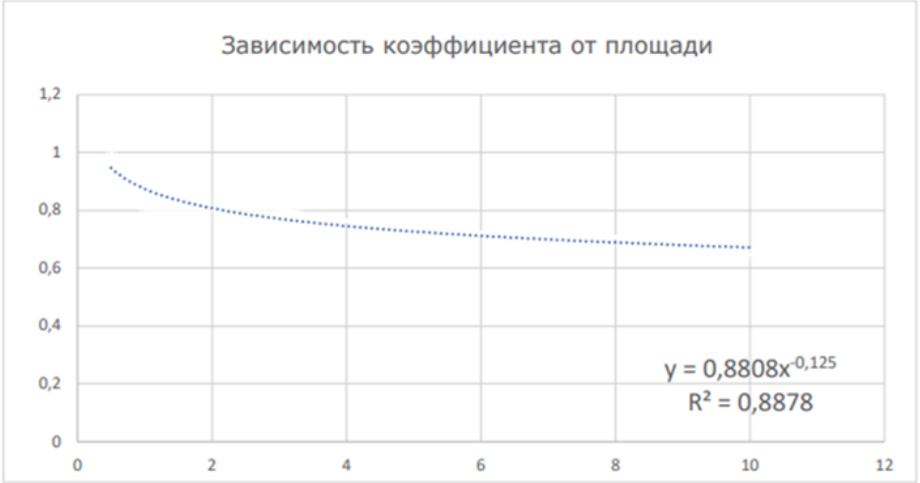



***Рисунок 194 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку***

Данная модель зависимости удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку для земельных участков площадью менее максимальной характерной площади (Таблица 113) не применяется, а удельная стоимость земельных участков большей площади с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением.

$$\text{УПКС}_1 = \text{УПКС}_0 \times \left(\frac{S_{\text{зу}}}{200000}\right)^{-0,125},$$

где:

- УПКС1, УПКС0 – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- SЗУ – площадь земельного участка, кв. м.
- Для земельных участков площадью менее 200000 кв.м УПКС1 = УПКС0.

***Корректировка на площадь для земельных участков 13 сегмента***

Результаты статистического исследования зависимости удельной цены земельных участков от размера участка 13 сегмента приведены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., раздел «Земельные участки под коттеджную застройку».

Для объектов оценки 13 сегмента в графическом виде исследуемая зависимость представлена на следующем рисунке:

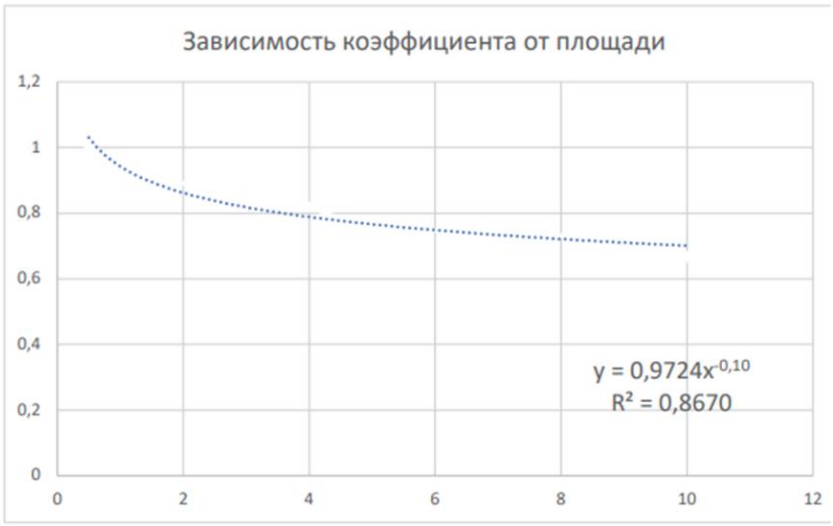



***Рисунок 195 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индивидуальную коттеджную застройку***

Данная модель зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство для земельных участков площадью менее максимальной характерной площади (Таблица 114) не применяется, а удельная стоимость земельных участков большей площади с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости, корректируется в соответствии со следующим соотношением.

$$\text{УПКС}_1 = \text{УПКС}_0 \times \left(\frac{S_{\text{зу}}}{4500}\right)^{-0,10},$$

где:

- $\text{УПКС}_1$, $\text{УПКС}_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- $S_{\text{ЗУ}}$ – площадь земельного участка, кв. м.

Для земельных участков площадью менее 4500 кв.м $\text{УПКС}_1 = \text{УПКС}_0$.

На основании вышесказанного, итоговое значение фактора «Площадь объекта (преобразованный)» определяется следующим образом. Если площадь объекта оценки меньше минимальных значений, указанных в Таблицах 113, 114 для соответствующих подгрупп, то таким объектам оценки присваивается минимальное характерное значение площади. Если площадь объекта оценки больше максимальных значений, указанных в Таблицах 113, 114 для соответствующих сегментов, то таким объектам оценки присваивается максимальное характерное значение площади, а затем применяется корректировка на площадь земельного участка, определенная в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., описанная выше (для 6 сегмента (кроме подгруппы 6.3) и 13 сегмента).

Количественная оценка степени влияния каждого из рассмотренных в п. 3.4. Отчета факторов, которая определяет обоснованность включения ценообразующего фактора в соответствующую модель, осуществлялась в процессе построения статистических моделей оценки стоимости земельных участков. При этом наличие статистически значимой связи между ценообразующим фактором и удельной ценой, участвующих в моделировании объектов-аналогов определяется на основании корреляционного анализа, результаты которого приведены в разделах, содержащих описание расчета кадастровой стоимости земельных участков с использованием статистических (регрессионных) моделей.

***Корректировка на площадь для земельных участков 5 сегмента***

В связи с тем, что площади оцениваемых земельных участков 5 сегмента варьируются в широком диапазоне, возникает необходимость внесения корректировки на площадь.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости удельной цены земельных участков от размера участка, рассматриваемого сегмента. Результаты данного исследования приведены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., раздел «Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д)». В графическом виде данная зависимость представлена на следующем рисунке:

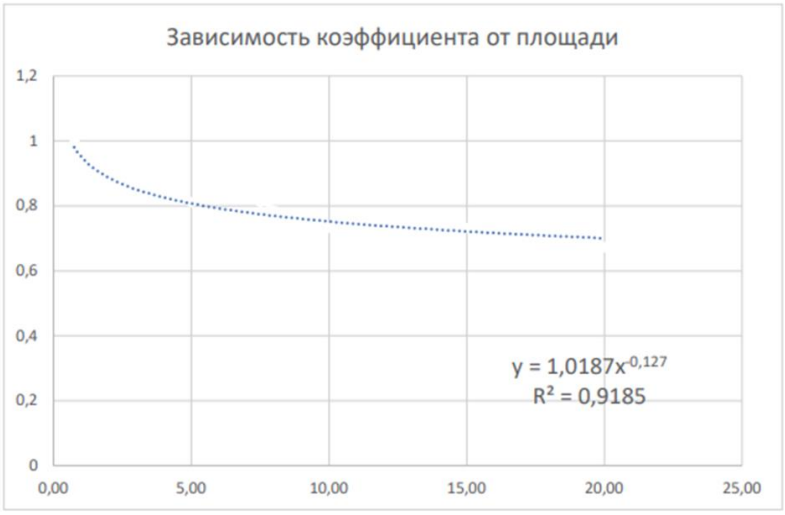



***Рисунок 196 Зависимость удельной цены от площади земельного участка рекреационного назначения***

Данная модель зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты рекреации для земельных участков площадью менее 50000[121] кв.м не применяется, а удельная

[121] По результатам анализа рынка наиболее характерная площадь для земельных участков 5 сегмента составляет 50000 кв.м.

стоимость земельных участков большей площади с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением:

$$\text{УПКС}_1 = \text{УПКС}_0 \times (\frac{S_{\text{зу}}}{50000})^{-0,127},$$

где:

- $\text{УПКС}_1$, $\text{УПКС}_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- $S_{\text{ЗУ}}$ – площадь земельного участка, кв. м.

Для земельных участков площадью менее 50000 кв.м $\text{УПКС}_1 = \text{УПКС}_0$.

На основании вышесказанного, для земельных участков, площадь которых более 50000 кв.м, применяется корректировка на площадь земельного участка, определенная в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., описанная выше.

### 3.6.1.2. Построение статистических моделей по каждой подгруппе

Для представления значений качественных факторов в числовой форме, а также для идентификации диапазонов значений количественных факторов производится кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов. Для оценки параметров регрессионных уравнений вместо исходных значений ценообразующих факторов используются их метки, алгоритм расчета которых в зависимости от типа кодирования значений факторов описан ниже.

Таким образом, первоначальный набор данных для расчета меток включает в себя перечень соответствий между значениями каждого ценообразующего фактора и его закодированным представлением.

Кодирование значений качественных ценообразующих факторов позволяет назначать одинаковые метки тем значениям фактора, которые оказывают одинаковое влияние на рыночную стоимость (разным значениям фактора может быть сопоставлено одно и тоже кодированное значение).

На первом этапе формируется список факторов, которые классифицируются по виду кодирования и виду меток. При этом для числовых факторов осуществляется выбор вида меток в зависимости от направленности влияния фактора на рыночную стоимость с целью получения положительного значения коэффициента при данном факторе в соответствующей статистической модели. Выделяются следующие виды кодированных факторов:

- некодированный числовой (для числовых ценообразующих факторов);
- кодированный числовой (для диапазонов значений числовых ценообразующих факторов);
- кодированный качественный (для качественных ценообразующих факторов).

На следующем этапе по полученному списку определяется процедура, по которой производится дальнейший расчет:

В том случае, если ценообразующий фактор является некодированным (числовым), то в зависимости от вида метка рассчитывается по одной из следующих формул:

$$\textit{Прямая метка} = (P + Z) / K + \textit{Поправка},$$

$$\textit{Обратная метка} = K / (P + Z) + \textit{Поправка},$$

где:

- Z — исходное значение количественного ценообразующего фактора;
- $K = (A + M)/2$,

- $A$ — среднее арифметическое ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели;
- $M$ — медианна ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели;
- $P = 0{,}2 * (\text{Макс} - \text{Мин})$ — корректирующее слагаемое;
- Мин, Макс — минимальное и максимальное значение ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели;
- Поправка – постоянное слагаемое (константа), применяемая в мультипликативных моделях для исключения возможности негативного влияния малых значений количественных ценообразующих факторов. Поскольку указанное влияние фактора площади в силу выбора в моделях характерной площади по объектам-аналогам значительно превышает нулевые значения, к фактору «Площадь объекта (преобразованный)» поправка не применяется.

В том случае, если ценообразующий фактор является кодированным (числовым или качественным), то метка рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Метка}(Z = Z_k) = \frac{A_k}{M},$$

где:

- $\text{Метка}(\text{Z} = \text{Z}_\text{k})$ — числовая метка, соответствующая k-му закодированному значению ценообразующего фактора Z $(\text{k} = 1, \dots, \text{m}_\text{Z})$, $\text{m}_\text{z}$ — количество уникальных закодированных значений ценообразующего фактора Z;
- $\text{A}_\text{k}$ — среднее арифметическое значение удельных цен тех объектов-аналогов, значение ценообразующего фактора которых соответствует кодированному значению $\text{Z}_\text{k}$ $(\text{k} = 1, \dots, \text{m}_\text{Z})$;
- $\text{M} = \text{Медиана}(\text{A}_1, \text{A}_2, \dots, \text{A}_{\text{m}_\text{z}})$ — медианное значение среди рассчитанных на предыдущем шаге средних арифметических значений $\text{A}_\text{k}$ $(\text{k} = 1, \dots, \text{m}_\text{Z})$.

Следует отметить, что при расчете меток качественных факторов описанным выше способом часто возникает проблема искажения значений меток за счет сильного влияния на удельные цены объектов-аналогов некоторых других факторов, оказывающих общее единообразное влияние на стоимость всех объектов недвижимости на территории субъекта. Например, для Московской области такими факторами будут факторы, отражающие близость самого объекта или населенного пункта, в котором он находится, к МКАД. Поэтому может возникнуть ситуация, когда большинство объектов-аналогов в какой-либо модели, обладающих определенным «положительным» значением качественного фактора (например, наличием коммуникаций какого-либо вида), расположены значительно дальше от МКАД, чем объекты, обладающие «отрицательным» значением того же фактора. В этом случае метка, соответствующая «положительному» значению признака, будет меньше метки «отрицательного» значения только за счет того, что удаленность от МКАД, как показывает анализ рынка недвижимости Московской области, оказывает очень сильное влияние на стоимость. Для исправления подобного искажения меток качественных факторов описанный алгоритм дополняется механизмом предварительной очистки стоимостей объектов-аналогов от влияния фактора, описывающего расстояние до МКАД. В зависимости от выбранных ценообразующих факторов в конкретной модели таким фактором (в дальнейшем именуемым фактором очистки) может быть один из следующих:

- Расстояние от объекта до МКАД (граф),
- Расстояние от населенного пункта до МКАД (сем),
- Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД.

Алгоритм исключения влияния фактора очистки заключается в следующем:

1. Построение регрессии фактора очистки на удельную цену по выборке всех объектов-аналогов, участвующих в исходной регрессионной модели. В качестве базовой модели выбрана экспоненциальная форма:

$$y_i = Ae^{bx_i}\varepsilon_i,$$

где:

– $y_i$ – удельная цена $i$-го объекта-аналога,
– $x_i$ – значение фактора очистки цена $i$-го объекта-аналога,
– $\varepsilon_i$ – случайная ошибка.

2. Вычисление остатков регрессии, построенной в п. 1:

$$e_i = \frac{y_i}{\hat{A}e^{\hat{b}x_i}},$$

где:

– $\hat{A}$ и $\hat{b}$ – оценки параметров регрессии.

Остатки регрессии $e_i$ фактически представляют собой цены объектов-аналогов, очищенные от влияния фактора очистки.

3. Очищенные метки качественных факторов вычисляются по алгоритму, описанному выше, с учетом того, что величины $A_k$ и $M$ определяются на основе не исходных удельных цен объектов-аналогов, а на основе очищенных цен $e_i$.

В следующей таблице приведены наименования факторов очистки для всех подгрупп, кадастровая стоимость в которых определялась методом статистического моделирования.

***Таблица 115 Факторы очистки меток качественных ценообразующих факторов***

| № п/п | Подгруппа | Фактор очистки |
|---|---|---|
| 1 | 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД | Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД |
| 2 | 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО | Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД |
| 3 | 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 4 | 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 5 | 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 6 | 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 7 | 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 8 | 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 9 | 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 10 | 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 11 | 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками | Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД |
| 12 | 7.2.1 Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 13 | 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |

| № п/п | Подгруппа | Фактор очистки |
|---|---|---|
| 14 | 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 15 | 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 16 | 13.3.1.1. СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |
| 17 | 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | Расстояние от объекта до МКАД (граф) |

В Приложении П2.4.2. Массовая оценка. Модели оценки приведено описание построения моделей и расчета кадастровой стоимости для каждой оцениваемой подгруппы в отдельности.

#### 3.6.1.3. Результаты оценки методом статистического (регрессионного) моделирования

В результате использования метода статистического (регрессионного) моделирования для каждой подгруппы построены статистические модели, которые выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов от значений ценообразующих факторов.

Итоговая кадастровая стоимость объектов оценки определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости путем подстановки значений ценообразующих факторов объектов в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости объектов;
- определяется кадастровая стоимость объектов путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов на их площадь.

К результатам оценки объектов оценки, полученным методом статистического (регрессионного) моделирования, в зависимости от сегмента и подгруппы, применены корректировки. Подробное описание порядка определения и применения корректировок представлено в п 3.7 Отчета.

### 3.6.2. Сравнительный подход. Метод моделирования на основе УПКС

В соответствии с п. 45.3 Методических указаний метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объектов недвижимости, о других точных характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь.

В связи со спецификой отдельных групп объектов оценки, не представляется возможным применять метод моделирования на основе УПКС в «чистом» виде. Недостаток рыночной

информации и (или) сведений о точном местоположении объектов часто обуславливает необходимость введения дополнительных корректировок в модельный или итоговый УПКС.

Кроме того, в соответствии с п. 26.3 Методических указаний, для земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат в том числе сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории. А также согласно п. 62.2 Методических указаний, расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта недвижимости, без учета его социальной функции (направленности). Представленные выше факторы приводят к изменению базового алгоритма данного метода согласно п. 45.3 Методических указаний, в связи с чем определение кадастровой стоимости моделированием на основе УПКС не проводилось. Кадастровая стоимость объектов оценки подгрупп с недостаточной информацией определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с применением дополнительных корректировок или с учетом особенностей применения (пп. 3.6.4. Отчета).

### 3.6.3. Сравнительный подход. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости

В соответствии с п. 45 Методических указаний метод типового (эталонного) объекта применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для групп (подгрупп) объектов недвижимости.

#### 3.6.3.1. Применение метода типового (эталонного) объекта недвижимости для определения кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса

##### 3.6.3.1.1. Методология определения кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса

В рамках проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, был сделан вывод о том, что несмотря на развитый характер рынка земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса в Московской области, общее количество предложений с учетом многообразия факторов, влияющих на стоимость таких участков, недостаточно для построения регрессионных моделей, обладающих необходимым для оценки качеством. В таких условиях для определения кадастровой стоимости может быть использован метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Земельные участки, предназначенные для размещения автозаправочных станций (бензиновых и газовых) и объектов придорожного сервиса, были сгруппированы в группу, охватывающие земельные участки с определенными Методическими указаниями кодами расчета вида использования 04:095, 04:098 и 04:099. Данные земельные участки обладают схожими характеристиками, предназначены для размещения объектов, используемых в предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением услуг по обслуживанию автотранспортных средств, их стоимость определяется общим набором ценообразующих факторов. В соответствии с пп. 61.2.4 Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования 04:095, 04:098 и 04:099 осуществляется в следующем порядке:

1. группировка земельных участков;
2. определение типового (эталонного) земельного участка для каждой из групп (подгрупп) земельных участков;
3. расчет кадастровой стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями Главы VIII Методических указаний;
4. определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков путем деления кадастровой стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь;

5. корректировка стоимости типовых (эталонных) участков, учитывающая отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта, по отношению к значениям ценообразующих факторов типового (эталонного) объекта для получения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков;

6. определение кадастровой стоимости земельных участков умножением УПКС земельных участков на их площадь.

Для определения кадастровой стоимости все земельные участки, входящие в состав оцениваемой группы земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса, будут сформированы в отдельные подгруппы (кластеры) в зависимости от значений ценообразующих факторов для соответствующего сегмента рынка земельных участков.

Исходными данными для определения стоимости типовых (эталонных) земельных участков являются цены предложений и информация о сделках с аналогичными земельными участками. Общим этапом при определении кадастровой стоимости внутри любой группы является корректировка цен предложений на скидку на торг, которая определяет возможную разницу между ценами предложений и сделок. В соответствии с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта-2026» значение скидки на торг для земельных участков составляет 10,1%[122].

| 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% |

***Рисунок 197 Значения корректировок на торг***

Первым этапом определения кадастровой стоимости земельных участков рассматриваемой группы является их типологизация, включая определение группы характеристик, на основании которых можно сгруппировать данные объекты.

#### 3.6.3.1.2. Типологизация земельных участков

Общее количество оцениваемых земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса составляет 10 965 шт. В следующей таблице представлены результаты группировки земельных участков по городским округам Московской области с учетом присвоенного кода расчета вида использования:

04:095 — Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);

04:098 — Объекты придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей;

04:099 — Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

В дальнейшем назначение земельных участков, имеющих код расчета вида использования 04:095, обозначается для краткости как «АЗС», а назначение земельных участков, имеющих коды расчета вида использования 04:098 и 04:099, рассматриваемые совместно — как «Сервис».

[122]Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 2. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026

***Таблица 116 Распределение оцениваемых земельных участков по муниципальным образованиям Московской области***

| Муниципальное образование | Всего объектов | АЗС | Сервис |
|---|---|---|---|
| Богородский городской округ | 327 | 83 | 244 |
| Волоколамский муниципальный округ | 124 | 37 | 87 |
| Городской округ Балашиха | 518 | 107 | 411 |
| Городской округ Бронницы | 46 | 9 | 37 |
| Городской округ Воскресенск | 199 | 54 | 145 |
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 2 | 1 | 1 |
| Городской округ Долгопрудный | 103 | 17 | 86 |
| Городской округ Домодедово | 530 | 91 | 439 |
| Городской округ Дубна | 70 | 16 | 54 |
| Городской округ Жуковский | 76 | 8 | 68 |
| Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | 1 | 0 | 1 |
| Городской округ Кашира | 105 | 26 | 79 |
| Городской округ Клин | 185 | 77 | 108 |
| Городской округ Коломна | 257 | 68 | 189 |
| Городской округ Королев | 150 | 20 | 130 |
| Городской округ Котельники | 62 | 17 | 45 |
| Городской округ Красногорск | 301 | 89 | 212 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 36 | 5 | 31 |
| Городской округ Лобня | 66 | 9 | 57 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 59 | 9 | 50 |
| Городской округ Лыткарино | 79 | 4 | 75 |
| Городской округ Люберцы | 639 | 81 | 558 |
| Городской округ Мытищи | 386 | 94 | 292 |
| Городской округ Подольск | 437 | 130 | 307 |
| Городской округ Пушкинский | 333 | 76 | 257 |
| Городской округ Реутов | 64 | 11 | 53 |
| Городской округ Серпухов | 268 | 89 | 179 |
| Городской округ Солнечногорск | 363 | 81 | 282 |
| Городской округ Ступино | 193 | 58 | 135 |
| Городской округ Фрязино | 26 | 4 | 22 |
| Городской округ Химки | 425 | 84 | 341 |
| Городской округ Черноголовка | 13 | 5 | 8 |
| Городской округ Щелково | 265 | 39 | 226 |
| Городской округ Электросталь | 118 | 25 | 93 |
| Дмитровский муниципальный округ | 328 | 76 | 252 |
| Ленинский городской округ | 523 | 77 | 446 |
| Можайский муниципальный округ | 144 | 67 | 77 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 102 | 25 | 77 |
| Муниципальный округ Зарайск | 51 | 12 | 39 |
| Муниципальный округ Истра | 302 | 82 | 220 |
| Муниципальный округ Лотошино | 28 | 9 | 19 |
| Муниципальный округ Луховицы | 93 | 30 | 63 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 42 | 14 | 28 |
| Муниципальный округ Чехов | 206 | 60 | 146 |
| Муниципальный округ Шатура | 72 | 26 | 46 |
| Муниципальный округ Шаховская | 66 | 24 | 42 |
| Наро-Фоминский городской округ | 253 | 83 | 170 |
| Одинцовский городской округ | 628 | 196 | 432 |
| Орехово-Зуевский городской округ | 208 | 78 | 130 |
| Павлово-Посадский городской округ | 119 | 33 | 86 |
| Раменский муниципальный округ | 459 | 109 | 350 |
| Рузский муниципальный округ | 188 | 69 | 119 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 246 | 96 | 150 |
| Талдомский городской округ | 81 | 22 | 59 |
| **Всего** | **10 965** | **2 712** | **8 253** |

С точки зрения функционального назначения основная часть оцениваемых земельных участков предназначены для размещения автозаправочных станций.

***Таблица 117 Распределение оцениваемых участков по виду использования***

| Вид использования | Код расчета вида использования | Количество земельных участков |
|---|---|---|
| Автозаправочные станции | 04:095 | 2 712 |
| Автомойки | 04:098 | 1 015 |
| Автомастерские | 04:099 | 7 238 |
| **Всего** | **10 965** | |




***Рисунок 198 Распределение земельных участков для размещения объектов придорожного сервиса по функциональному использованию***

Как было отмечено ранее, к основным ценообразующим факторам, характеризующим рассматриваемый сегмент рынка объектов недвижимости, могут быть отнесены (помимо функционального использования земельного участка): удаленность от МКАД, тип (класс) автодороги либо тип населенного пункта, площадь земельного участка, расположение относительно автодороги (для земельных участков, предназначенных для размещения объектов сервиса кроме АЗС), обеспеченность земельного участка коммуникациями.

Учитывая приведенный состав ценообразующих факторов, для целей государственной кадастровой оценки земельных участков, имеющих коды расчета вида использования 04:095, 04:098 и 04:099, сформирован набор ценообразующих факторов, которые используются при определении кадастровой стоимости земельных участков придорожного сервиса. При этом некоторые факторы используются только для типологизации (кластеризации) земельных участков, а некоторые – для определения индивидуальных отличий оцениваемого участка от типового (эталонного) объекта и определения удельного показателя кадастровой стоимости. В дальнейшем наименования ценообразующих факторов (фактор кластеризации), специфических для группы объектов придорожного сервиса, имеет префикс «ПС_». Данные факторы определяются для объектов-аналогов и объектов оценки на основе ранее определенных ценообразующих факторов. В следующей таблице приведены наименования, описание и способ определения указанных факторов.

***Таблица 118Состав ценообразующих факторов для группы земельных участков придорожного сервис***

| № п/п | Наименования факторов кластеризации | Описание факторов кластеризации | Значения факторов и правила их определения |
|---|---|---|---|
| 1 | ПС_Вид использования | Характеризует использование земельного участка | **АЗС** - код расчета вида использования = 04:095<br>**Сервис** - в остальных случаях |
| 2 | ПС_Тип автодороги или населенного пункта | Характеризует уровень развития транспортной инфраструктуры и интенсивность движения вблизи земельного участка | **МКАД** - ПС_Расстояние от объекта до МКАД (граф) не более 0,3 км.<br>Если значение фактора «Статус населенного пункта» - «Межселенка»:<br>**Федеральная а/д** – если значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,3 км.<br>**Региональная а/д** – если значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,2 км присутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>**Местная а/д** - в остальных случаях<br>Если значение фактора «Статус населенного пункта» - «ГНП» или «СНП»:<br>**Федеральная а/д** - если значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,3 км.<br>**ГНП** или **СНП** - в остальных случаях. |
| 3 | ПС_Линия застройки | Характеризует местоположение земельного участка относительно дороги | **1 линия**, если:<br>значение фактора «ПС_Расстояние от объекта до МКАД (граф)» не более 0,3 км<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дороги федерального значения Московской области (граф)» не более 0,1 км<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,1 км и присутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>значение фактора «ПС_Расстояние до дорог регионального, межмуниципального и местного значения» не более 0,05 км и отсутствует значение фактора «ПС_Учетный номер дороги регионального значения»<br>**2 линия** - в остальных случаях |
| 4 | ПС_Диапазон площади | Характеризует фактор масштаба земельного участка | **до 1 га** - если площадь земельного участка не более 10 000 кв. м<br>**более 1 га** - в остальных случаях |
| 5 | ПС_Удаленность от МКАД | Характеризует близость земельного участка к МКАД относительно основных кольцевых автодорог | **МКАД** - если фактор «ПС_Тип автодороги/населенного пункта» имеет значение «МКАД», в противном случае:<br>**МКАД - А-113, А-113 - А-108** или **А-108 - Граница МО** в зависимости от значения ценообразующего фактора «Удаленность от объекта до МКАД (кольца)» |

| № п/п | Наименования факторов кластеризации | Описание факторов кластеризации | Значения факторов и правила их определения |
|---|---|---|---|
| 6 | ПС_Электроснабжение | Характеризуют обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями соответствующего вида | **да** - если фактор «Обеспеченность территории центральным электроснабжением» имеет значение «Есть», или фактор «Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения» имеет значение «да», или, если на участке, расположенном на межселенной территории по данным ЕГРН находится ОКС<br>**нет** - в противном случае |
| 7 | ПС_Газоснабжение | | **да** - если фактор «Обеспеченность территории центральным газоснабжением» имеет значение «Есть», или фактор «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения» имеет значение «да», или, если на участке, расположенном на межселенной территории по данным ЕГРН находится ОКС<br>**нет** - в противном случае |
| 8 | ПС_Водоснабжение | | **да** - если фактор «Обеспеченность территории центральным водоснабжением» имеет значение «Есть», или фактор «Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения» имеет значение «да», или, если на участке, расположенном на межселенной территории по данным ЕГРН находится ОКС.<br>**нет** - в противном случае |
| 9 | ПС_Номер кластера | Условный номер кластера | Определяется для объектов оценки и объектов-аналогов после отнесения их к определенному кластеру на основе значений, описанных выше факторов |
| 10 | ПС_Площадь эталонного земельного участка | Площадь эталонного земельного участка | Площадь эталонного земельного участка в соответствии с данными ЕГРН |
| 11 | ПС_УПКС эталонного участка | УПКС типового (эталонного) объекта | Определяется в соответствии с номером кластера |
| 12 | ПС_Корректировка на площадь | Характеризуют отличия оцениваемых объектов от типового (эталонного) объекта соответствующего кластера | Правила вычисления корректировок приведены далее в тексте Отчета |
| 13 | ПС_Корректировка на наличие коммуникаций | | |
| 14 | ПС_Корректировка на удаленность от МКАД | | |

Для отнесения объектов к тому или иному кластеру используются факторы «ПС_Вид использования», «ПС_Тип автодороги/населенного пункта» и «ПС_Линия застройки».

***Фактор кластеризации «ПС_Вид использования»***

В перечне земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке земель, содержатся земельные участки, различные по использованию (характеру осуществляемой на них деятельности). Использование фактора кластеризации «ПС_Вид использования» позволяет

провести кластеризацию так, чтобы в каждом кластере содержались земельные участки объектов, схожие по использовании и/или по уровню дохода от их деятельности.

Как правило, эксплуатация автозаправочных станций, при прочих равных условиях, является более доходным видом бизнеса, чем эксплуатация прочих объектов придорожного сервиса. Это в том числе обуславливается и тем, что цена розничной продажи топлива на АЗС постоянно растет, наценка на бензин составляет примерно 20%. Ситуация на рынке объектов придорожного сервиса более стабильна, цены на услуги меньше подвержены росту. Поэтому целесообразно разделить оцениваемые земельные участки по виду использования на два типа.

***Таблица 119 Распределение объектов по фактору кластеризации «ПС_Вид использования»***

| Тип объекта | Количество объектов | Доля |
|---|---|---|
| АЗС (код расчета вида использования 04:095) | 2 712 | 25% |
| Сервис (коды расчета вида использования 04:098 и 04:099) | 8 253 | 75% |

Из общего числа оцениваемых объектов 25% объектов были отнесены к типу «АЗС», 75% — к типу «Сервис».

Земельные участки под размещение автомобильных заправочных станций были определены в кластер «АЗС» в соответствии с их функциональным назначением – комплекс оборудования на придорожной территории, предназначенный для заправки топливом транспортных средств, с возможным наличием сопутствующих функций (магазин, кафе и т.п.). Наиболее распространены АЗС, заправляющие автотранспорт традиционными сортами углеводородного топлива — бензином и дизельным топливом (бензозаправочные станции). Менее распространенными являются автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС) — заправка сжатым природным газом и автомобильные газозаправочные станции (АГЗС) — заправка сжиженным нефтяным газом. Есть также несколько типов водородной заправочной станции. Все виды заправочных станций были отнесены к одному типу.

Традиционная АЗС — это АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая схема которой характеризуется разнесением резервуаров и топливораздаточных колонок. На АЗС могут размещаться следующие служебные и бытовые здания (помещения) для персонала АЗС: операторная, администрация, котельная, кафе, помещение службы охраны, а также санузлы, кладовые для спецодежды, инструментов, запасных деталей, приборов и оборудования. Большинство операторов АЗС размещают все вышеперечисленные помещения в одном здании, зачастую располагая также внутри здания магазин.

***Таблица 120 Основные характеристики оцениваемых земельных участков, отнесенных к кластеру «АЗС»***

| Характеристика объектов (АЗС) | Значение |
|---|---|
| Количество объектов | 2 712 |
| Средняя площадь, кв. м | 7 511 |

Объекты оценки данного кластера имеют широкий диапазон значений площади, среднее значение площади земельного участка составляет 7 511 кв. м.

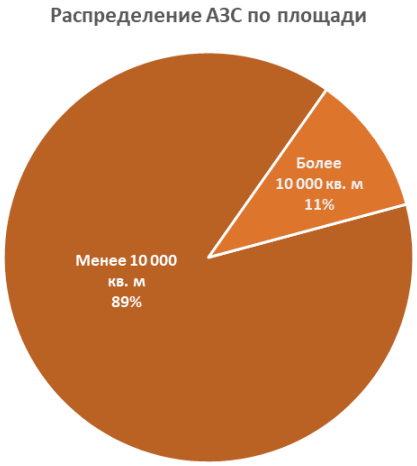



***Рисунок 199 Распределение земельных участков, отнесенных к кластеру «АЗС» по площади***

Большая часть земельных участков, предназначенных для размещения АЗС имеет площадь менее 10 000 кв. м – 89%. На земельных участках площадью более 10 000 кв. м располагаются многофункциональные комплексы, включающие в себя помимо АЗС объекты придорожного сервиса (автосервис, шиномонтаж, мойка, кемпинг, мотель, стоянка грузового транспорта и т.п.).

Земельные участки под размещение объектов сервисного обслуживания, располагающиеся в полосах отвода автомобильных дорог, были определены в кластер «Сервис» в соответствии с их функциональным назначением – автомастерские, автомойки и прочие объекты придорожного сервиса.

***Таблица 121 Основные характеристики объектов оценки кластера «Сервис»***

| Характеристика объектов (Сервис) | Значение |
|---|---|
| Количество объектов | 8 253 |
| Средняя площадь, кв. м | 4 356 |

Объекты оценки данного кластера также имеют широкий диапазон значений площади, среднее значение площади земельного участка составляет 4 356 кв. м.

***Фактор кластеризации «ПС_Тип автодороги/населенного пункта»***

Тип дороги характеризует поток автотранспорта и количество владельцев автомашин, которые пользуются услугами объектов дорожного сервиса. Следовательно, уровень доходности и стоимость объектов будет различаться в зависимости от того на какой дороге они расположены. Таким образом, использование фактора кластеризации «Тип дороги» позволит провести кластеризацию объектов оценки так, чтобы земельные участки, расположенные на дорогах различного типа с различной интенсивностью движения транспортных потоков, были отнесены к разным кластерам.

По типам автомобильные дороги были разделены следующим образом:

- Автомобильные дороги федерального значения — важнейшие автомобильные дороги России, финансируются из федерального бюджета. К ним относятся автомобильные дороги, соединяющие столицу Российской Федерации со столицами сопредельных государств, административными центрами субъектов Российской Федерации, соединяющие административные центры Российской Федерации и т.д. При выделении дорог данного типа использовались данные Постановления Правительства Российской Федерации от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения» (в редакции актуальной на дату проведения кадастровой оценки);
- Автомобильные дороги регионального значения — финансируются из бюджетов субъектов федерации. К ним относятся автомобильные дороги, соединяющие административные центры Российской Федерации, дороги, являющиеся подъездом к крупнейшим

транспортным узлам (например, аэропортам), подъездом к специальным объектам, либо подъездом от административного центра субъекта Российской Федерации, не имеющего дорожной связи с Москвой, к морским или речным портам, аэропортам и железнодорожным станциям либо границам других государств. Также применяется для автодорог, соединяющих дороги федерального значения между собой и др. При выделении дорог данного типа использовались данные Постановления Правительства Московской области от 05.08.2008 № 653/26 «О Перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области» (в редакции актуальной на дату проведения кадастровой оценки);

– Дороги местного значения — дороги, находящиеся в собственности муниципальных образований и финансируемые из их бюджетов (автомобильные дороги поселений, муниципальных округов или городских округов).

Основными федеральными автодорогами, которые берут начало на территории города Москвы и Московской области являются: М-1 «Беларусь», М-2 «Крым», М-3 «Украина», М-4 «Дон», М-5 «Урал», М-6 «Каспий», М-7 «Волга», М-8 «Холмогоры», М-9 «Балтия», М-10 «Россия», М-11 «Нева». Также к дорогам федерального значения относятся Центральная кольцевая автодорога (А-113) и Московское малое кольцо (А-107). В отдельную группу выделены земельные участки, расположенные на МКАД.

Земельные участки, находящиеся в населенных пунктах на удалении от дорог федерального и регионального значения, относятся к группе «ГНП» (городские населенные пункты) и «СНП» (сельские населенные пункты). В следующей таблице приведено распределение оцениваемых земельных участков между автодорогами различного типа и населенными пунктами.

***Таблица 122 Распределение земельных участков по типу автодорог и населенных пунктов***

| Тип автодороги/населенного пункта | Вид использования | Количество объектов |
|---|---|---|
| МКАД | АЗС | 62 |
| Федеральная а/д | АЗС | 1 470 |
| Региональная а/д | АЗС | 94 |
| Местная а/д | АЗС | 74 |
| ГНП | АЗС | 757 |
| СНП | АЗС | 255 |
| МКАД | Сервис | 141 |
| Федеральная а/д | Сервис | 2 426 |
| Региональная а/д | Сервис | 118 |
| Местная а/д | Сервис | 290 |
| ГНП | Сервис | 3 933 |
| СНП | Сервис | 1 345 |
| **Всего** | **10 965** | |



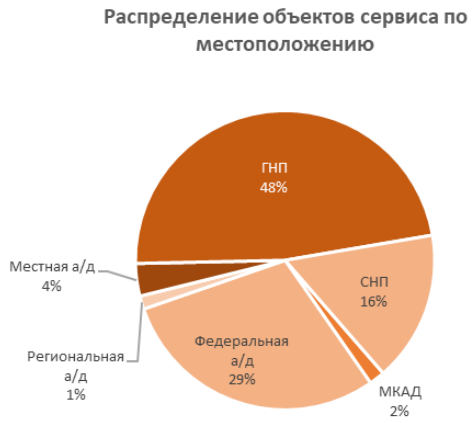



***Рисунок 200 Распределение земельных участков, отнесенных к кластерам «АЗС» и «Сервис» по местоположению относительно дорог различных типов***

Основная часть объектов оценки расположена в населенных пунктах. В населенных пунктах на удалении от дорог федерального и регионального значения расположено 37% АЗС и 64% объектов сервиса. Непосредственно у МКАД расположено лишь 2% оцениваемых земельных участков.

***Фактор кластеризации «ПС_Линия застройки»***

Как правило, земельные участки, на которых размещаются автозаправочные станции, располагаются вдоль автомобильных дорог, на первой линии. Поэтому данный фактор кластеризации уместно применить только к участкам, отнесенным к типу «Сервис». Оцениваемые земельные участки с кодами расчета вида использования 04:098 и 04:099, относящиеся к данному типу, располагаются как на первой линии дороги, так и на некотором удалении от автодорог (то есть на второй линии и далее). Объекты, расположенные на первой линии автодороги, «просматриваются» с трассы и привлекают потенциальных посетителей гораздо в большей степени, чем объекты, располагающиеся на некотором отдалении. Объекты первой линии на рынке подобной недвижимости, имеют большую инвестиционную привлекательность и, следовательно, более высокую стоимость, чем объекты, расположенные на второй линии и далее.

***Таблица 123 Распределение объектов, отнесенных к типу «Сервис», в зависимости от их расположения относительно дороги***

| Линия застройки | Количество объектов | Доля |
|---|---|---|
| 1 линия | 6 881 | 83% |
| 2 линия | 1 372 | 17% |

Основная часть оцениваемых объектов расположена на первой линии застройки – 83% от общего числа объектов, относящихся к типу «Сервис».

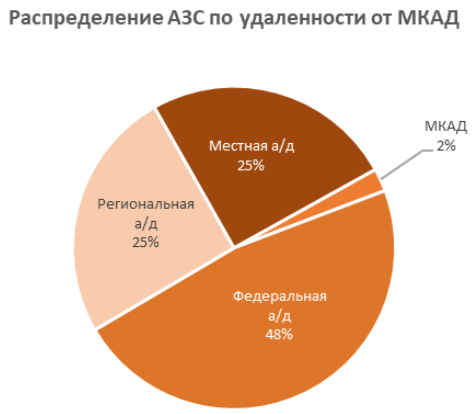
***Характеристика объектов по степени удаленности от МКАД***

Несмотря на то, что удаленность объекта от МКАД непосредственно не является фактором кластеризации земельных участков, близость к МКАД является важным фактором, определяющим стоимость земельных участков в Московской области. Для Московской области характерна ситуация, когда земельные участки, расположенные ближе к МКАД, имеют стоимость (при прочих равных условиях) выше, чем более удаленные земельные участки. Качественно удаленность от МКАД классифицируется следующим образом:

- МКАД (земельные участки, расположенные в непосредственной близости от МКАД);
- от МКАД до А113 (земельные участки, расположенные между МКАД и ЦКАД);
- от А113 до А108 (земельные участки, расположенные между ЦКАД и Московским большим кольцом);
- от А108 до границы Московской области (земельные участки, расположенные между Московским большим кольцом и границей Московской области).

***Таблица 124 Распределение объектов оценки относительно удаленности от МКАД***

| Удаленность от МКАД | Вид использования | Количество объектов |
|---|---|---|
| МКАД | АЗС | 62 |
| МКАД-А113 | АЗС | 1 283 |
| А113-А108 | АЗС | 685 |
| за А108 | АЗС | 682 |
| МКАД | Сервис | 141 |
| МКАД-А113 | Сервис | 5 039 |
| А113-А108 | Сервис | 1 613 |
| за А108 | Сервис | 1 460 |
| **Всего** | **10 965** | |



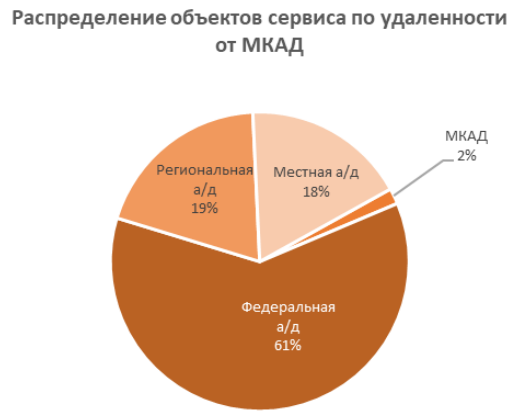




***Рисунок 201 Распределение земельных участков, отнесенных к кластерам «АЗС» и «Сервис» по удаленности от МКАД***

Исходя из представленных данных, можно сделать вывод, что основная часть объектов сосредоточена между МКАД и ЦКАД (А-113).

В соответствии с перечисленными выше факторами кластеризации все оцениваемые земельные участки были разбиты на группы.

#### 3.6.3.1.3. Формирование типового (эталонного) объекта недвижимости внутри групп земельных участков

В зависимости от сочетаний значений факторов «ПС_Тип автодороги/населенного пункта», «ПС_Вид использования» и «ПС_Линий застройки» сформировано 17 кластеров участков придорожного сервиса. Общее описание полученных кластеров с указанием значений характеристик приведено в следующей таблице.

***Таблица 125 Группы земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса***

| Номер кластера | ПС_Тип автодороги/ населенного пункта | ПС_Вид использования | ПС_Линия застройки |
|---|---|---|---|
| 1 | МКАД | АЗС | - |
| 2 | Федеральная а/д | АЗС | - |
| 3 | Региональная а/д | АЗС | - |
| 4 | Местная а/д | АЗС | - |
| 5 | ГНП | АЗС | - |
| 6 | СНП | АЗС | - |
| 7 | МКАД | Сервис | 1 линия |
| 8 | Федеральная а/д | Сервис | 1 линия |
| 9 | Региональная а/д | Сервис | 1 линия |
| 10 | Местная а/д | Сервис | 1 линия |
| 11 | ГНП | Сервис | 1 линия |
| 12 | СНП | Сервис | 1 линия |
| 13 | Федеральная а/д | Сервис | 2 линия |
| 14 | Региональная а/д | Сервис | 2 линия |
| 15 | Местная а/д | Сервис | 2 линия |
| 16 | ГНП | Сервис | 2 линия |
| 17 | СНП | Сервис | 2 линия |

В соответствии с выбранной методологией для каждого из кластеров выбирается эталонный земельный участок, для которого рассчитывается удельный показатель кадастровой стоимости. После определения удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта удельный показатель кадастровой стоимости каждого объекта определяется с учетом его отличия от

эталонного по площади, удаленности от МКАД и обеспеченности коммуникациями (электро-, газо- и водоснабжением).

Выбранные эталонные земельные участки с соответствующими значениями факторов кластеризации и корректировки, а также количеством участков, относящихся к каждому кластеру, представлены в следующей таблице.

***Таблица 126 Эталонные земельные участки с характеристиками по факторам кластеризации и количеством участков, относящихся к каждому кластеру***

| Номер кластера | Факторы кластеризации | | | Характеристики типового (эталонного) объекта | | | | | | Кол-во объектов в кластере |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ПС_Тип автодороги/ населенного пункта | ПС_Вид использования | ПС_Линия застройки | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электро снабжение | ПС_Газос набжение | ПС_Водо снабжение | |
| 1 | МКАД | АЗС | - | 50:15:0040502:28 | 4 504 | МКАД | да | да | да | 62 |
| 2 | Федеральная а/д | АЗС | - | 50:31:0030415:35 | 5 000 | А-113 - А-108 | да | да | да | 1 470 |
| 3 | Региональная а/д | АЗС | - | 50:16:0704010:7 | 5 000 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 94 |
| 4 | Местная а/д | АЗС | - | 50:16:0104008:1 | 10 000 | МКАД - А-113 | да | да | да | 74 |
| 5 | ГНП | АЗС | - | 50:46:0040101:26 | 6 500 | МКАД - А-113 | да | нет | нет | 757 |
| 6 | СНП | АЗС | - | 50:26:0210108:31 | 6 197 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 255 |
| 7 | МКАД | Сервис | 1 линия | 50:10:0010405:27 | 5 000 | МКАД | да | да | да | 141 |
| 8 | Федеральная а/д | Сервис | 1 линия | 50:16:0302010:6650 | 3 063 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 2 208 |
| 9 | Региональная а/д | Сервис | 1 линия | 50:65:0030204:27 | 2 836 | А-113 - А-108 | да | да | да | 91 |
| 10 | Местная а/д | Сервис | 1 линия | 50:09:0000000:195745 | 1 384 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 158 |
| 11 | ГНП | Сервис | 1 линия | 50:49:0010102:74 | 2 507 | А-113 - А-108 | да | да | да | 3 221 |
| 12 | СНП | Сервис | 1 линия | 50:23:0020229:376 | 2 980 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 1 062 |
| 13 | Федеральная а/д | Сервис | 2 линия | 50:08:0050345:774 | 2 231 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 218 |
| 14 | Региональная а/д | Сервис | 2 линия | 50:27:0020702:1132 | 2 000 | МКАД - А-113 | да | да | да | 27 |
| 15 | Местная а/д | Сервис | 2 линия | 50:26:0180302:1357 | 3 149 | МКАД - А-113 | да | да | да | 132 |
| 16 | ГНП | Сервис | 2 линия | 50:23:0110439:86 | 4 575 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 712 |
| 17 | СНП | Сервис | 2 линия | 50:13:0020314:282 | 3 431 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 283 |

Результаты кластеризации объектов оценки и объектов-аналогов приведены в Приложении П2.6. Опр.КС (6 Сегмент, подгруппы 6.3.1 – 6.3.17) к Отчету. Таким образом, объекты придорожного сервиса разделены на 17 подгрупп в соответствии со значение фактора «ПС_Номер кластера»:

6.3.1. Объекты придорожного сервиса. Кластер 1.
6.3.2. Объекты придорожного сервиса. Кластер 2.
6.3.3. Объекты придорожного сервиса. Кластер 3.
6.3.4. Объекты придорожного сервиса. Кластер 4.
6.3.5. Объекты придорожного сервиса. Кластер 5.
6.3.6. Объекты придорожного сервиса. Кластер 6.
6.3.7. Объекты придорожного сервиса. Кластер 7.
6.3.8. Объекты придорожного сервиса. Кластер 8.
6.3.9. Объекты придорожного сервиса. Кластер 9.
6.3.10. Объекты придорожного сервиса. Кластер 10.
6.3.11. Объекты придорожного сервиса. Кластер 11.
6.3.12. Объекты придорожного сервиса. Кластер 12.
6.3.13. Объекты придорожного сервиса. Кластер 13.
6.3.14. Объекты придорожного сервиса. Кластер 14.
6.3.15. Объекты придорожного сервиса. Кластер 15.
6.3.16. Объекты придорожного сервиса. Кластер 16.
6.3.17. Объекты придорожного сервиса. Кластер 17.

#### 3.6.3.1.4. Определение стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости внутри каждой группы

При оценке объектов недвижимости используются методы сравнительного, доходного и затратного подходов. Проведенный анализ рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, показал, что к продаже предлагается достаточное количество земельных участков, сведения о которых могут быть использованы для определения кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков путем внесения необходимых корректировок. Вместе с тем применение методов доходного подхода связано со значительными трудностями, которые вызваны сложностью определения потенциального валового дохода предприятий, занимающихся продажей автомобильного топлива или оказанием сопутствующих сервисных услуг. Объем продаж топлива связан с интенсивностью движения автомобилей по автодороге, на которой расположен соответствующий земельный участок, а также с долей проезжающих автомобилей, которые могут воспользоваться услугами конкретной заправки. Актуальные на дату проведения государственной кадастровой оценки исследования интенсивности движения по дорогам различного типа в Московской области отсутствуют, что не позволяет построить надежную модель доходов предприятий придорожного сервиса в рамках проведения массовой оценки кадастровой стоимости. Также возможности использования доходного подхода препятствует отсутствие в Московской области развитого рынка аренды земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса.

Таким образом, при оценке кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения АЗС и объектов придорожного сервиса, может быть использован только сравнительный подход, который основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости.

Для оценки стоимости незастроенных (свободных) земельных участков в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж (метод последовательных корректировок). При использовании данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^{N} q_j \times C_j^{OA}$$

где:

- $C_c$ – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./кв. м;
- $N$ – количество объектов-аналогов в кластере;
- $C_j^{OA}$ – скорректированная стоимость $j$-го объекта-аналога, руб./ед. сравнения;
- $q_j$ – весовой коэффициент, учитывающий вклад скорректированной стоимости $j$-го объекта-аналога в рыночную стоимость оцениваемого объекта, $j = 1,...,N$

Скорректированные стоимости объектов-аналогов $C_j^{OA}$ вычисляются путем применения корректировок к исходной рыночной стоимости (цене предложения) $j$-го объекта-аналога в последовательном порядке. Размер корректировок определяется по рыночным данным, в соответствии с информацией, публикуемой в специализированных справочниках.

Вносимые в стоимость объектов-аналогов корректировки разделяются на две группы (группы элементов сравнения). Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_{j,I}^{OA} = P_j^{OA} \times (1 + k_{j,1}^{I}) \times (1 + k_{j,2}^{I}) \times \ldots \times (1 + k_{j,i}^{I}) \times \ldots$$

где:

- $C_{j,I}^{OA}$ – цена $j$-го объекта-аналога, скорректированная по элементам сравнения первой группы, $j = 1,...,N$;
- $P_j^{OA}$ –исходная рыночная стоимость (цена предложения) $j$-го объекта-аналога;
- $k_{j,i}^{I}$ –относительная корректировка цены $j$-го объекта-аналога по $i$-му элементу сравнения первой группы (справочное значение), %.

Для получения итоговой скорректированной стоимости $C_j^{OA}$, корректировки второй группы элементов сравнения вносятся в скорректированную на первом этапе цену каждого объекта-аналога независимо:

$$C_j^{OA} = C_{j,I}^{OA} + \tilde{C}_{j,II}^{OA} =$$

$$= C_{j,I}^{OA} + C_{j,I}^{OA} \times k_{j,1}^{II} + C_{j,I}^{OA} \times k_{j,2}^{II} + \ldots + C_{j,I}^{OA} \times k_{j,i}^{II} + \ldots = C_{j,I}^{OA} \times \left(1 + \sum_i k_{j,i}^{II}\right),$$

где:

- $C_j^{OA}$ –итоговая скорректированная стоимость $j$-го объекта-аналога, руб./ед. сравнения;
- $\tilde{C}_{j,II}^{OA} = C_{j,I}^{OA} \times \sum_i k_{j,i}^{II}$ –совокупная корректировка цены $j$-го объекта-аналога по элементам сравнения второй группы;
- $k_{j,i}^{II}$ –относительная корректировка цены $j$-го объекта-аналога по $i$-му элементу сравнения второй группы (справочное значение), %.

Весовые коэффициенты $q_j$, определяющие вклад скорректированной стоимости соответствующего объекта-аналога в рыночную стоимость оцениваемого объекта должны учитывать, насколько существенно цена объекта-аналога подверглась корректировке по элементам сравнения второй группы. В дальнейших расчетах вклад цен объектов-аналогов в итоговую стоимость оцениваемого эталонного объекта принимается равным, а соответствующие весовые коэффициенты $q_j = 1/N, j = 1,...,N$.

К первой группе корректировок относятся корректировка на торг для объектов-аналогов, являющихся предложениями к продаже объектов придорожного сервиса, и корректировка на дату сделки или предложения. К ценам сделок данная корректировка не применяется. Информация о ценах сделок и предложений с внесенными корректировками на торг и дату сделки/предложения приведена в Приложении П1.6.2. Скорректированная РИ к Отчету (6 сегмент, придорожный сервис (ОДС)).

Ко второй группе корректировок относятся корректировки на удаленность от МКАД, на наличие коммуникаций и на площадь земельного участка. Каждая из указанных корректировок определяется на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2026».

***Корректировка на удаленность от МКАД***

Как было отмечено в анализе рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, существует устойчивая обратная зависимость между удельной ценой предлагаемых земельных участков и их удаленностью от МКАД. Корректировка на удаленность от МКАД определяется на основе зависимости удельной цены земельных участков под индустриальную застройку (корректировка для этого вида использования имеет самый большой диапазон расстояний из представленных в указанном справочнике, а также соответствуют сегменту, к которому относятся оцениваемые земельные участки) в Московской области от расстояния до МКАД.

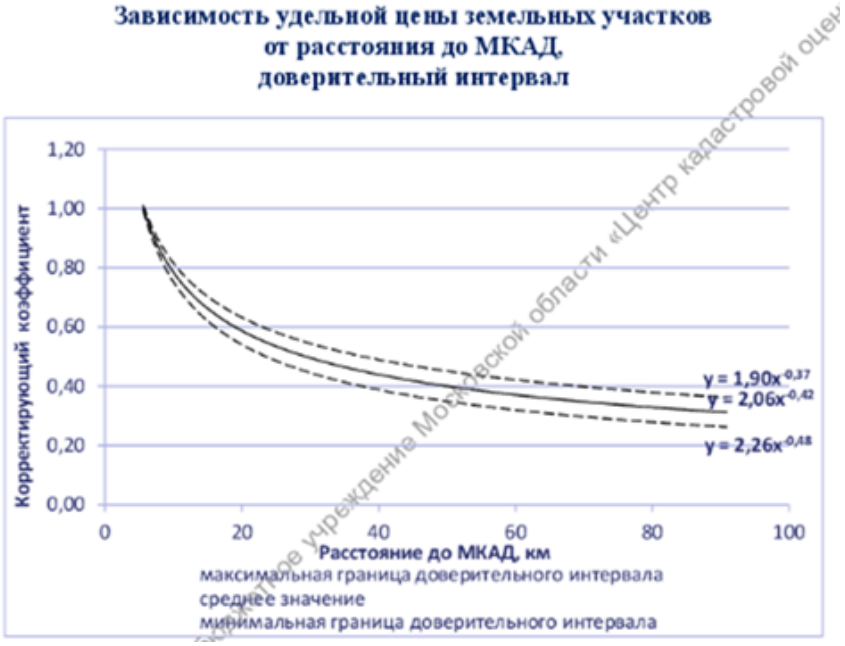



***Рисунок 202 Определение корректировки на удаленность от МКАД[123]***

Как видно из рисунка, коэффициент торможения, используемый для корректировки стоимости участков на удаленность от МКАД, составляет -0,42.

В рамках анализа земельных участков было выявлено, что для объектов АЗС и придорожного сервиса по причине радиально-кольцевой структуры автодорог Московской

[123] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 1. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026

области решающее значение имеет не точное расстояние от МКАД, а расположение объекта относительно основных кольцевых дорог – МКАД, автодорог А-113 и А-108.

Для определения корректировки на удаленность от МКАД для земельных участков, имеющих различное значение фактора «ПС_Удаленность от МКАД», было применено среднее значение расстояния от МКАД для следующих диапазонов:

- МКАД – А-113 расстояние 15 км;
- А-113 – А-108 расстояние 45 км;
- А-108 – Граница МО расстояние 110 км.

Например, корректировка стоимости для объектов, имеющих значение фактора «ПС_Удаленность от МКАД» равное «МКАД – А-113», относительно объектов, имеющих значение «А-107 – А-108», вычисляется по формуле

$$k_{\text{МКАД}} = \left(\frac{15}{45}\right)^{-0,42} = 1,586.$$

В следующей таблице приведена матрица корректировок на удаленность от МКАД для всех сочетаний значений фактора удаленности «ПС_Удаленность от МКАД», кроме значения «МКАД», поскольку объекты, расположенные в непосредственной близости от МКАД не сравниваются с объектами, расположенными в других территориальных зонах.

***Таблица 127 Матрица корректировок на удаленность от МКАД***

| | | Удаленность от МКАД эталонного объекта | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **МКАД - А-107** | **А-107 - А-108** | **А-108 - Граница МО** |
| **Удаленность от МКАД объекта оценки** | МКАД - А-113 | 1,000 | 1,586 | 2,309 |
| | А-113 - А-108 | 0,630 | 1,000 | 1,456 |
| | А-108 - Граница МО | 0,433 | 0,687 | 1,000 |

Подобные корректировки были применены при расчете кадастровой стоимости эталонных земельных участков, предназначенных как для размещения АЗС, так и для размещения прочих объектов придорожного сервиса.

***Корректировка на наличие коммуникаций***

На следующем рисунке приведены значения корректировок на наличие коммуникаций трех видов (электро-, газо- и водоснабжения) для земельных участков под объекты придорожного сервиса.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,89 | 0,88 | 0,91 |
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,92 | 0,88 | 0,96 |
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,85 | 0,82 | 0,87 |

***Рисунок 203 Корректировки на наличие коммуникаций***[124]

[124] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 2. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026

Таким образом, корректирующий коэффициент для земельного участка, не обеспеченного электроснабжением, по сравнению с земельным участком, обеспеченным электроснабжением, составляет 0,89. Для газоснабжения и водоснабжения корректирующие коэффициенты составляют 0,92 и 0,85, соответственно.

***Корректировка на площадь***

Корректировка на площадь определяется на основе зависимости удельной цены от площади земельного участка в Московской области.




***Рисунок 204 Определение корректировки на площадь[125]***

Как видно из рисунка, коэффициент торможения, используемый для корректировки стоимости участков на площадь, составляет -0,14 и коэффициент корректировки определяется следующим образом:

$$k_{\text{Площадь}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}}\right)^{-0,14},$$

где:

- $k_{\text{Площадь}}$ – величина корректировка на площадь (коэффициент),
- $S_{00}$ – площадь объекта, стоимость которого определяется (объект оценки),
- $S_{0A}$ – площадь объекта, стоимость которого известна (объект-аналог).

В рамках проведенного анализа рынка объектов придорожного сервиса было установлено, что характерной площадью для объектов, предназначенных для размещения АЗС, является 10 000 кв. м (около 90% объектов оценки имеют меньшую площадь). Поэтому корректировка на площадь применяется только для объектов для размещения АЗС площадью более 10 000 кв. м. Для объектов сервиса соответствующая нижняя граница составляет 3 000 кв. м.

Далее представлено описание расчетов по определению стоимости земельных участков и, соответственно, определению удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта на примере кластера номер «2» (АЗС, расположенные на автодорогах федерального значения).

[125] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 2. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026.

***Таблица 128 Характеристики эталонного объекта кластера номер «2»***

| Кадастровый номер | Площадь | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электро снабжение | ПС_Газосн абжение | ПС_Водос набжение | ПС_Вид использова ния | ПС_Тип автодороги/ населенного пункта |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 50:31:0030415:35 | 5000 | А-113 – А-108 | да | да | да | АЗС | Федеральная а/д |

В результате кластеризации объектов-аналогов в кластере номер «2» оказалось 25 объектов-аналогов, характеристики которых приведены в следующей таблице.

***Таблица 129 Характеристики объектов-аналогов кластера номер «2»***

| Описание объекта-аналога | Площадь | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электро снабжение | ПС_Газосна бжение | ПС_Водосна бжение | Удельная цена, руб./кв.м |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 240971021 … | 3500 | МКАД - А-113 | нет | нет | нет | 10 507,78 |
| 200085151 … | 5000 | МКАД - А-113 | нет | нет | нет | 7 750,80 |
| 247041448 … | 10700 | МКАД - А-113 | нет | нет | нет | 8 729,21 |
| 279088850 … | 10000 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 11 679,81 |
| 294710394 … | 575 | А-108 - Граница МО | да | нет | да | 4 700,94 |
| 286503932 … | 1000 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 11 905,10 |
| 279094236 … | 3320 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 6 034,69 |
| 274525825 … | 3095 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 11 321,30 |
| 50:27:002 … | 2000 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 6 284,50 |
| 50:11:002 … | 5000 | МКАД - А-113 | нет | нет | нет | 8 019,20 |
| 50:26:012 … | 4000 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 6 626,00 |
| 50:27:003 … | 5402 | А-113 - А-108 | да | да | да | 7 679,66 |
| 50:31:006 … | 4000 | А-108 - Граница МО | да | нет | нет | 3 896,10 |
| 50:40:002 … | 1649 | А-108 - Граница МО | да | нет | да | 5 952,66 |
| 50:08:004 … | 4912 | А-113 - А-108 | да | да | да | 7 905,52 |
| 50:20:004 … | 6000 | МКАД - А-113 | да | да | да | 11 496,02 |
| 50:03:001 … | 2280 | А-108 - Граница МО | да | нет | да | 4 872,32 |
| 50:23:004 … | 9044 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 11 325,63 |
| 50:28:010 … | 5875 | А-113 - А-108 | да | нет | да | 6 627,94 |
| 50:04:021 … | 3012 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 5 521,41 |
| 50:20:007 … | 1300 | МКАД - А-113 | да | да | да | 11 342,91 |
| 50:35:005 … | 1588 | А-108 - Граница МО | да | да | да | 6 521,86 |
| 50:35:005 … | 1600 | А-108 - Граница МО | да | да | да | 6 472,94 |
| 50:09:006 … | 700 | МКАД - А-113 | да | нет | нет | 11 392,19 |
| 50:23:003 … | 6123 | МКАД - А-113 | да | да | да | 11 875,36 |

Как было отмечено выше, удельные цены объектов-аналогов уже скорректированы на торг и дату предложения/сделки. Поэтому внесение корректировок по первой группе элементов сравнения не требуется. Корректировки на удаленность от МКАД, на наличие коммуникаций и на площадь вносятся к удельной цене каждого объекта-аналога рассматриваемого кластера. Например, корректировка на удаленность от МКАД эталонного объекта относительно объектов-аналогов, расположенных в зоне А-113 – А-108 составит 1, так как имеют одинаковое значение

фактора «ПС_Удаленность от МКАД» – «А-113 – А-108». Для аналогов, расположенных в зоне МКАД – А-113, корректировка в соответствии с матрицей корректировок на удаленность от МКАД составит 0,630. Для аналогов в зоне А-108 – Граница МО корректировка составит 1,456. Корректировка на площадь в данном случае применяется для аналогов, имеющих нетипичную площадь для сегмента АЗС – более 10 000 кв.м. Таковым является объект-аналог № 3, корректировка на площадь для которого составит $\left(\frac{10000}{10700}\right)^{-0,14} = 1,0095$. Корректировка на наличие коммуникаций относительно первого аналога составит 1,4368 (=1 / (0,89 x 0,92 x 0,85)), поскольку эталонный объект обеспечен коммуникациями всех видов, а коммуникации у первого объекта-аналога отсутствуют.

В следующей таблице приведены корректировки, рассчитанные аналогичным образом для всех объектов-аналогов. Итоговая корректировка определяется как произведение корректировок на удаленность от МКАД, на наличие коммуникаций и на площадь.

***Таблица 130 Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов кластера номер «2»***

| Описание объекта-аналога | Удельная цена, руб./кв.м | Корректировка на удаленность от МКАД | Корректировка на наличие коммуникаций | Корректировка на площадь | Итоговая корректировка | Скорректированная удельная цена объекта-аналога |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 240971021 … | 10 507,78 | 0,6304 | 1,4368 | 1,0000 | 0,9060 | 9 517,67 |
| 200085151 … | 7 750,80 | 0,6304 | 1,4368 | 1,0000 | 0,9060 | 7 020,47 |
| 247041448 … | 8 729,21 | 0,6304 | 1,4368 | 1,0095 | 0,9140 | 7 981,93 |
| 279088850 … | 11 679,81 | 0,6304 | 1,1765 | 1,0000 | 0,7420 | 8 662,30 |
| 294710394 … | 4 700,94 | 1,4556 | 1,0870 | 1,0000 | 1,5820 | 7 437,70 |
| 286503932 … | 11 905,10 | 0,6304 | 1,1765 | 1,0000 | 0,7420 | 8 829,38 |
| 279094236 … | 6 034,69 | 1,0000 | 1,4368 | 1,0000 | 1,4370 | 8 670,78 |
| 274525825 … | 11 321,30 | 0,6304 | 1,1765 | 1,0000 | 0,7420 | 8 396,41 |
| 50:27:002 … | 6 284,50 | 1,0000 | 1,4368 | 1,0000 | 1,4370 | 9 029,71 |
| 50:11:002 … | 8 019,20 | 0,6304 | 1,4368 | 1,0000 | 0,9060 | 7 263,58 |
| 50:26:012 … | 6 626,00 | 1,0000 | 1,4368 | 1,0000 | 1,4370 | 9 520,39 |
| 50:27:003 … | 7 679,66 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 7 679,66 |
| 50:31:006 … | 3 896,10 | 1,4556 | 1,2788 | 1,0000 | 1,8610 | 7 252,13 |
| 50:40:002 … | 5 952,66 | 1,4556 | 1,0870 | 1,0000 | 1,5820 | 9 418,14 |
| 50:08:004 … | 7 905,52 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 7 905,52 |
| 50:20:004 … | 11 496,02 | 0,6304 | 1,0000 | 1,0000 | 0,6300 | 7 247,09 |
| 50:03:001 … | 4 872,32 | 1,4556 | 1,0870 | 1,0000 | 1,5820 | 7 708,86 |
| 50:23:004 … | 11 325,63 | 0,6304 | 1,1765 | 1,0000 | 0,7420 | 8 399,62 |
| 50:28:010 … | 6 627,94 | 1,0000 | 1,0870 | 1,0000 | 1,0870 | 7 204,28 |
| 50:04:021 … | 5 521,41 | 1,0000 | 1,4368 | 1,0000 | 1,4370 | 7 933,29 |
| 50:20:007 … | 11 342,91 | 0,6304 | 1,0000 | 1,0000 | 0,6300 | 7 150,57 |
| 50:35:005 … | 6 521,86 | 1,4556 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4560 | 9 493,22 |
| 50:35:005 … | 6 472,94 | 1,4556 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4560 | 9 422,01 |
| 50:09:006 … | 11 392,19 | 0,6304 | 1,2788 | 1,0000 | 0,8060 | 9 183,68 |
| 50:23:003 … | 11 875,36 | 0,6304 | 1,0000 | 1,0000 | 0,6300 | 7 486,23 |

Итоговая величина скорректированной удельной цены каждого объекта-аналога определяется как произведение удельной цены до внесения корректировок на все корректирующие коэффициенты. Среднее значение скорректированных цен составило 8 232,58 руб./ кв.м, что и является удельным показателем кадастровой стоимости эталонного объекта сегмента номер «2».

Расчеты удельного показателя кадастровой стоимости эталонных объектов других сегментов осуществляются аналогично. Исключение составляют кластеры с номерами «3», «9», «13», «14» и «15», в которых количество объектов-аналогов менее трех или имеет значительный разброс удельных цен, что не позволяет определить удельный показатель кадастровой стоимости эталонных объектов с помощью сравнительного подхода. Для определения удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта таких кластеров была применена соответствующая корректировка к какому-либо иному кластеру (базовому кластеру). Например, кластер номер «3» является группой объектов с видом использования АЗС, расположенных на региональных автодорогах. Поэтому в качестве базового кластера был выбран кластер номер «2» (АЗС, расположенные на федеральных дорогах) с последующим применением корректировки в виде

обратной величины к отношению удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами. Значение данного отношения в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта-2026» составляет 1,27[126].

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами | 1,27 | 1,21 | 1,32 |

***Рисунок 205 Корректировка на различие в типах автодорог***

Таким образом, корректировка на различие в типах автодорог между кластерами «3» и «2» составит 0,7937 (=1/1,27). Также для учета остальных отличий между эталонными объектами кластеров «3» и «2» необходимо внести корректировки на удаленность от МКАД и наличие коммуникаций по описанной выше схеме. Поскольку площади эталонных объектов сравниваемых кластеров имеют сопоставимый масштаб, корректировка на площадь в данном случае не требуется. На следующем рисунке приведена общая схема расчета удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта методом корректировки удельного показателя эталонного объекта другого кластера.

**Таблица.** Характеристики типового (эталонного) объекта

| Кадастровый номер | Площадь эталонного объекта | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электроснабжение | ПС_Газоснабжение | ПС_Водоснабжение | ПС_Вид использования | ПС_Линия застройки | ПС_Тип автодороги/населенного пункта |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 50:16:0704010:7 | 5000 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | АЗС | - | Региональная а/д |

**Таблица.** Базовый кластер для расчета методом корректировки УПКС типового эталонного объекта другого кластера

| Номер кластера | Площадь | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электроснабжение | ПС_Газоснабжение | ПС_Водоснабжение | УПКС эталонного объекта базового кластера | Корректировка на удаленность от МКАД | Корректировка на наличие коммуникаций | Корректировка на площадь | Корректировка на различия в кластерах | Описание корректировки на различия в кластерах | Итоговая корректировка | Скорректированный УПКС эталонного объекта базового кластера |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 5000 | А-113 - А-108 | да | да | да | 8 232,58 | 1,0000 | 0,6960 | 1,0000 | 0,7874 | Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами (обратная величина) | 0,5480 | 4 511,58 |

**Таблица.** Удельный показатель кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта

| Номер кластера | Удельный показатель кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта |
|---|---|
| 3 | 4 511,58 |

***Рисунок 206 Общая схема расчета удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта методом корректировки удельного показателя эталонного объекта другого кластера***

Результаты расчетов содержатся в электронном виде в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

[126] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2026. Земельные участки. Часть 1. / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2026.

***Таблица 131 Результаты определения удельных показателей кадастровой стоимости эталонных земельных участков***

| Номер кластера | Факторы кластеризации | | | Характеристики типового (эталонного) объекта | | | | | | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ПС_Тип автодороги/ населенного пункта | ПС_Вид использования | ПС_Линия застройки | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | ПС_Удаленность от МКАД | ПС_Электроснабжение | ПС_Газоснабжение | ПС_Водоснабжение | |
| 1 | МКАД | АЗС | - | 50:15:0040502:28 | 4 504 | МКАД | да | да | да | 17 880,58 |
| 2 | Федеральная а/д | АЗС | - | 50:31:0030415:35 | 5 000 | А-113 - А-108 | да | да | да | 8 232,58 |
| 3 | Региональная а/д | АЗС | - | 50:16:0704010:7 | 5 000 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 4 511,58 |
| 4 | Местная а/д | АЗС | - | 50:16:0104008:1 | 10 000 | МКАД - А-113 | да | да | да | 8 065,03 |
| 5 | ГНП | АЗС | - | 50:46:0040101:26 | 6 500 | МКАД - А-113 | да | нет | нет | 8 265,61 |
| 6 | СНП | АЗС | - | 50:26:0210108:31 | 6 197 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 4 169,07 |
| 7 | МКАД | Сервис | 1 линия | 50:10:0010405:27 | 5 000 | МКАД | да | да | да | 13 372,03 |
| 8 | Федеральная а/д | Сервис | 1 линия | 50:16:0302010:6650 | 3 063 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 5 602,09 |
| 9 | Региональная а/д | Сервис | 1 линия | 50:65:0030204:27 | 2 836 | А-113 - А-108 | да | да | да | 5 204,64 |
| 10 | Местная а/д | Сервис | 1 линия | 50:09:0000000:195745 | 1 384 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 3 357,49 |
| 11 | ГНП | Сервис | 1 линия | 50:49:0010102:74 | 2 507 | А-113 - А-108 | да | да | да | 5 220,25 |
| 12 | СНП | Сервис | 1 линия | 50:23:0020229:376 | 2 980 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 6 558,41 |
| 13 | Федеральная а/д | Сервис | 2 линия | 50:08:0050345:774 | 2 231 | А-113 - А-108 | нет | нет | нет | 3 864,30 |
| 14 | Региональная а/д | Сервис | 2 линия | 50:27:0020702:1132 | 2 000 | МКАД - А-113 | да | да | да | 6 935,15 |
| 15 | Местная а/д | Сервис | 2 линия | 50:26:0180302:1357 | 3 149 | МКАД - А-113 | да | да | да | 6 384,62 |
| 16 | ГНП | Сервис | 2 линия | 50:23:0110439:86 | 4 575 | МКАД - А-113 | да | да | нет | 6 916,44 |
| 17 | СНП | Сервис | 2 линия | 50:13:0020314:282 | 3 431 | А-113 - А-108 | да | да | нет | 3 873,92 |

***Контроль качества определения удельных показателей кадастровой стоимости эталонных объектов***

В рамках проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, были выявлены некоторые соотношения между удельными ценами объектов, расположенных в различных локациях (вдоль автодорог различного типа, в населенных пунктах, на первой или второй линиях застройки). Для оценки качества определения удельных показателей кадастровой стоимости эталонных объектов аналогичные соотношения можно построить на основе стоимостей эталонных объектов и сравнить их с контрольными (справочными) значениями. При этом для корректного сопоставления удельных показателей эталонных объектов различных сегментов они были с помощью описанной ранее схемы применения корректировок приведены к удельной стоимости условного объекта из каждого кластера (кроме кластеров номер «1» и «7»), расположенного в зоне «МКАД – А-113» по удаленности от МКАД и обеспеченного всеми коммуникациями.

***Таблица 132 Расчет приведенных УПКС эталонных объектов***

| Номер кластера | ПС_Тип автодороги/ населенного пункта | ПС_Вид использования | ПС_Линия застройки | ПС_Удаленность от МКАД | Удельный показатель кадастровой стоимости | Приведенный УПКС |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Федеральная а/д | АЗС | - | А-113 - А-108 | 8 232,58 | 10 350,56 |
| 3 | Региональная а/д | АЗС | - | А-113 - А-108 | 4 511,58 | 7 012,08 |
| 4 | Местная а/д | АЗС | - | МКАД - А-113 | 8 065,03 | 6 599,47 |
| 5 | ГНП | АЗС | - | МКАД - А-113 | 8 265,61 | 8 488,70 |
| 6 | СНП | АЗС | - | А-113 - А-108 | 4 169,07 | 6 536,62 |
| 8 | Федеральная а/д | Сервис | 1 линия | А-113 - А-108 | 5 602,09 | 8 525,11 |
| 9 | Региональная а/д | Сервис | 1 линия | А-113 - А-108 | 5 204,64 | 6 613,73 |
| 10 | Местная а/д | Сервис | 1 линия | А-113 - А-108 | 3 357,49 | 5 394,74 |
| 11 | ГНП | Сервис | 1 линия | А-113 - А-108 | 5 220,25 | 6 699,09 |
| 12 | СНП | Сервис | 1 линия | МКАД - А-113 | 6 558,41 | 6 233,66 |
| 13 | Федеральная а/д | Сервис | 2 линия | А-113 - А-108 | 3 864,30 | 5 514,17 |
| 14 | Региональная а/д | Сервис | 2 линия | МКАД - А-113 | 6 935,15 | 5 804,67 |
| 15 | Местная а/д | Сервис | 2 линия | МКАД - А-113 | 6 384,62 | 6 379,38 |
| 16 | ГНП | Сервис | 2 линия | МКАД - А-113 | 6 916,44 | 6 566,59 |
| 17 | СНП | Сервис | 2 линия | А-113 - А-108 | 3 873,92 | 5 832,58 |

В следующей таблице приведен расчет соотношений, характерных для объектов придорожного сервиса, описание расчета и доверительные интервалы для контрольных значений.

***Таблица 133 Контрольные соотношения удельных цен эталонных объектов***

| № | Соотношение | Значение | Доверительный интервал для контрольного значения* | | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль **федеральных автодорог**, к удельной цене аналогичных участков, расположенных **вдоль прочих автодорог**, не являющихся трассами | 1,25 | 1,13 | 1,40 | Отношение среднего приведенного УПКС** кластеров 2, 8, 13 к среднему приведенному УПКС кластеров 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 |

| № | Соотношение | Значение | Доверительный интервал для контрольного значения* | | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль основных **городских автодорог**, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль **прочих** автодорог, не являющихся трассами | 1,17 | 1,08 | 1,31 | Отношение среднего приведенного УПКС кластеров 5, 11, 16 к среднему приведенному УПКС кластеров 6, 12, 17 |
| 3 | Отношение удельной цены земельных участков, расположенных **вдоль территориальных автодорог**, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль **прочих автодорог**, не являющихся трассами | 1,07 | 1,08 | 1,31 | Отношение среднего приведенного УПКС кластеров 3, 9, 14 к среднему приведенному УПКС кластеров 4, 10, 15 |
| 4 | Отношение удельной цены земельных участков, расположенных **на удалении от автомагистралей**, к удельной цене аналогичных участке, расположенных в **непосредственной близости от автомагистралей** | 0,89 | 0,75 | 0,93 | Отношение среднего приведенного УПКС кластеров 13, 14, 15, 16, 17 к среднему приведенному УПКС кластеров 8, 9, 10, 11, 12 |

Анализ соответствия полученных значений и доверительных интервалов для контрольных (справочных) значений свидетельствует о том, что рассчитанные удельные показатели кадастровой стоимости эталонных объектов хорошо соотносятся со сложившимися рыночным тенденциям, характерными для сегмента придорожного сервиса.

#### 3.6.3.1.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса

В соответствии с Методическими указаниями заключительным этапом расчета кадастровой стоимости в рамках метода типового (эталонного) объекта недвижимости является корректировка стоимости объектов недвижимости внутри каждой выделенной группы при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

В рамках проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса, были выделены три ценообразующих фактора, характеризующих отдельный земельный участок — площадь земельного участка, обеспеченность коммуникациями и удаленность от МКАД. Методология внесения корректировок была описана выше при определении удельного показателя кадастровой стоимости эталонных объектов.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка внутри каждого сегмента определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка данной группы на корректировку на площадь, наличие коммуникаций и удаленность от МКАД:

*УПКС = ПС_УПКС эталонного участка х*
*ПС_Корректировка на площадь х*
*ПС_Корректировка на наличие коммуникаций х*
*ПС_Корректировка на удаленность от МКАД*

Кадастровая стоимость каждого земельного участка определяется как произведение рассчитанного удельного показателя кадастровой стоимости на его площадь.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса с кодами расчета вида использования 04:095, 04:098 и 04:099, представлены в электронном виде в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

### 3.6.3.2. Применение метода типового (эталонного) объекта недвижимости для определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения земельных участков подгруппы 1.2 «Рыбоводство» 1 сегмента

#### 3.6.3.2.1. Методология определения кадастровой стоимости земельных участков

В соответствии с п. 3 Методических указаний при оценке объектов недвижимости (земельных участков) используются методы сравнительного, доходного и затратного подходов. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты объединяются в группы и подгруппы (при необходимости). Кадастровая стоимость объектов оценки определяется в рамках каждой из групп (подгрупп), при этом в соответствии с Методическими указаниями, в рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости соответствующего сегмента и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В случае отсутствия рынка недвижимости при оценке земельных участков сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов.

В соответствии с п. 45 Методических указаний определение кадастровой стоимости при использовании сравнительного подхода осуществляется одним из следующих методов:

- метод статистического (регрессионного) моделирования;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (метод УПКС);
- метод индексации прошлых результатов.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства. В соответствии с а 44.2 Методических указаний при оценке земельных участков затратный подход не применяется за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости и приведении (дисконтировании) данных доходов к дате проведения оценки кадастровой стоимости. Доходный подход применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования. В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основе следующих методов:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования. Реализация методов доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости.

При выборе используемых для проведения кадастровой оценки подходов следует учитывать ряд факторов, характеризующих конкретный сегмент рынка объектов недвижимости. К таким факторам, прежде всего, относятся уровень развития рынка данного вида имущества и степень

достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки. По результатам анализа данных факторов предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

*Затратный подход*

Как отмечалось выше, в соответствии с Методическими указаниями методы затратного подхода для оценки земельных участков не применяются. Поэтому в рамках оценки земельных участков рассматриваемой подгруппы затратный подход не используется.

*Доходный подход*

Для целей Методических указаний в качестве вида использования объекта недвижимости может быть принято фактическое использование объекта недвижимости.

При этом при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования объекта недвижимости.

Таким образом, согласно сделанному допущению наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по текущему разрешенному использованию – водоемы для осуществления рыбоводства.

Рыбоводство является одним из видов предпринимательской деятельности, приносящей доход собственнику земельного участка, в границах которого находится водоем. Таким образом, участки, занятые водоемами для рыбоводства, могут быть оценены доходным подходом. Для этого необходимо определить величину денежного потока, который генерируется рыборазведением и выделить долю дохода, приходящегося на земельный участок.

Кроме того, в соответствии с пп. 57.8 и 57.8.1. Методических указаний земельные участки, занятые обособленными водными объектами или их частями, в том числе участки, занятые объектами рыбного хозяйства (коды расчета вида использования 01:130, 01:131), оцениваются для целей определения кадастровой стоимости исходя из возможности разведения рыбы. При этом расчет кадастровой стоимости участков, занятых обособленными водными объектами, в том числе участков, занятых объектами рыбного хозяйства, осуществляется методом капитализации земельной ренты. Таким образом, для оценки земельных участков сельскохозяйственного использования, предназначенных для рыбоводства, применяются методы доходного подхода.

*Сравнительный подход*

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным подходом при определении рыночной стоимости прав на объекты недвижимости на относительно развитом рынке считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволит получить адекватную стоимость объекта, поскольку для проведения сравнительного анализа продаж используются объекты сравнения из сегмента рынка, соответствующего оцениваемому объекту, а отличия между объектами-аналогами и объектами оценки учитываются при построении регрессионных моделей.

Оцениваемые в рамках данного раздела объекты недвижимости представляют собой земельные участки, занятые водоемами, предназначенными для рыбоводства. Как было отмечено, при проведении анализа соответствующего сегмента рынка, на рынке подобные земельные участки в большинстве случаев предлагаются в составе предложений о продаже действующего бизнеса. При этом полный состав активов и обязательств продаваемого предприятия, как правило, неизвестен или описан с недостаточной для внесения необходимых корректировок точностью.

При проведении анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных для использования в целях рыбоводства, была проанализирована доступная информация о предложениях подобных земельных участков, которые были размещены в открытом доступе. Подобранные объекты-аналоги представляют собой прудовые хозяйства, специализирующиеся на различных видах рыбоводства, в том числе интенсивном. В большинстве случаев водоемы зарыблены различными видами рыб. Как отмечено выше, структура активов предлагаемых к продаже предприятий неизвестна.

Для корректного применения сравнительного подхода необходима следующая информация об объектах-аналогах:

- видовой состав рыбы, выращиваемой предлагаемым к продаже предприятием;
- точные параметры зарыбленности водоемов предлагаемого к продаже хозяйства.

Указанная информация о подобранных объектах в объявлениях о продажах отсутствует.

Вместе с тем, в соответствии с п. 57.9 Методических указаний при расчете доходов и затрат для целей необходимо учитывать ряд особенностей, в том числе факторы местоположения земельных участков.

В этом случае, для повышения достоверности результатов оценки, доходный подход используется для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим расчетом и получением результатов по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, то есть с применением методов сравнительного подхода.

В рамках настоящего Отчета для определения кадастровой стоимости был применен метод типового (эталонного) объекта недвижимости сравнительного подхода.

Таким образом для оценки кадастровой стоимости земельных участков для рыбоводства был использован сравнительный подход на основании метода Доходного подхода.

#### 3.6.3.2.2. Определение стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода на основании метода доходного подхода

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости и приведении (дисконтировании) данных доходов к дате проведения оценки кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 47.2 Методическими указаниями доходный подход реализуется в следующей последовательности:

- определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости;
- определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;
- определяется действительный валовый доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;
- определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;
- полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Таким образом, оценка объектов оценки с использованием доходного подхода заключается в применении следующей расчетной формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:

- $NOI_1$ – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;
- $R$ – коэффициент капитализации.

Очевидным достоинством метода прямой капитализации является то, что в нем используются рыночные данные о типичном чистом операционном доходе и ставке капитализации, в которых учитываются возможные требования потенциальных инвесторов к объекту инвестирования - уровень дохода, отражаемый величиной $NOI_1$ и желаемая (требуемая) отдача на вложенный капитал с учетом операционных рисков, которая содержится в коэффициенте R.

Применительно к оценке стоимости земельных участков, предназначенных для ведения рыбоводства, действительный валовый доход определяется выручкой, получаемой рыбоводным хозяйством в течение базового расчетного периода (года), а совокупные затраты представляют собой сумму затрат на приобретение рыбопосадочного материала, на оплату труда работников предприятия, транспортных расходов на доставку товарной продукции (рыбы) к месту ее оптовой продажи и операционных расходов, связанных с осуществлением основной предпринимательской деятельности.

Ценообразующим фактором, характеризующим внешнюю среду оцениваемых объектов, является уровень заработной платы работников предприятия, поскольку, как было отмечено в обзоре рынка, из-за существующего в российских рыбоводческих хозяйствах низкого уровня механизации производства существенных специфических требований к объему компетенций работников не предъявляется, и они могут свободно мигрировать между различными отраслями, ориентируясь на общий уровень оплаты труда.

Анализ рынка сегмента, к которому относятся оцениваемые земельные участки, показывает, что уровень доходов и затрат является идентичным, характерным для всего сегмента рынка в целом, что позволяет рассчитать методами доходного подхода стоимость эталонного земельного участка.

Фактором, характеризующим отдельный объект оценки, является его удаленность от МКАД, в районе которого расположены основные логистические (складские) пункты оптовой продажи рыбы. Удаленность от МКАД определяет размер транспортных расходов, которые несет собственник конкретного земельного участка. Учет транспортных расходов (фактора местоположения) рассчитывается путем корректировки стоимости земельных участков недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) земельного участка.

**Исходные данные**

Перечень земельных участков, предназначенных для рыбоводства, приведен в Приложении П2.6. Опр.КС (1 Сегмент, подгруппа 1.2. Рыбоводство) к Отчету.

При расчете стоимости эталонного участка доходным подходом можно предполагать, что рыборазведение осуществляется одним из двух способов: с применением элементов интенсивного рыбоводства или только путем естественного выращивания. Использование интенсивного рыбоводства подразумевает активное подкармливание рыбы для обеспечения более быстрого роста. Несмотря на то, что достижение высоких показателей рентабельности более вероятно при применении современных интенсивных методов рыбоводства, такое предположение при проведении оценки может привести к существенным погрешностям. Рассмотрение варианта интенсивного рыборазведения требует информации о качестве воды, физико-химических свойствах грунтов, учета состава и стоимости различных видов кормов и способов и устройств для механизации процесса кормления. Существенная часть полученной в результате такого детального анализа стоимости будет приходиться не на земельный участок, а на весь капитал, инвестированный в деятельность рыбоводческого предприятия. Выделение в этом случае доли стоимости, приходящейся именно на земельный участок, представляется сложно решаемой задачей.

Поэтому в дальнейших расчетах предполагается, что рыбоводство осуществляется путем естественного выращивания. Под естественной рыбопродуктивностью понимается прирост массы рыбы, полученный в течение вегетационного периода с 1 га пруда при питании рыбы только пищей, добытой в естественной водной среде. Данный вариант хозяйствования предполагает посадку мальков весной, сбор рыбы предполагается осенью при спуске воды. Учитывая незначительное число исходных предпосылок относительно затрат и доходов рыбоводческого хозяйства, данный метод расчета связан с меньшими погрешностями.

Проведенный обзор отрасли рыбоводства показал, что наиболее массовым видом рыбы, выращиваемой в естественных условиях в Московской области, является карп. Поэтому в дальнейших расчетах учитывается именно эта направленность деятельности пользователей водоемов (собственников земельных участков).

Учитывая то обстоятельство, что оцениваемые земельные участки расположены в одном регионе, то есть в одинаковых климатических условиях и имеют одинаковое направление использования, расчет кадастровой стоимости может быть осуществлен на основе модели массовой

оценки в рамках доходного подхода, основываясь на удельных показателях доходной и затратной составляющих рыбоводческой деятельности (в расчете на 1 га площади земельного участка, занятого водоемом). В результате расчетов будут сформированы удельные показатели стоимости всех земельных участков.

Определение затрат на производство

При определении затрат на производство учитывается выбранная ранее система рыборазведения. К затратам рыбоводческого хозяйства относятся:

- затраты на рабочую силу;
- затраты на приобретение рыбопосадочного материала;
- транспортные расходы, связанные с доставкой товарной рыбы до МКАД.

Затраты на рабочую силу

При определении затрат, связанных с производством, использованы Положения Единых норм времени и выработки на работы в прудовых рыбоводных хозяйствах (утв. Постановлением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам Секретариата ВЦСПС от 18.02.1988 №86/5-38)[127]. В следующей таблице представлены нормы трудозатрат на обслуживание водоемов в прудовых рыбоводных хозяйствах.

***Таблица 134 Удельные трудозатраты на обслуживание водоемов***

| Вид работ | Описание работы | Количество исполнителей | Разряд рабочих | Единица объема работы | Норма времени | Количество ед. измерений на 1 га | Трудозатраты чел-час |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Зарыбление мальковых водоемов | Выпуск из бидона. Измерить температуру воды в пруду, отнести бидоны с личинками на берег пруда. Выпустить личинки в пруд, загрузить порожние бидоны в кузов транспорта | 3 | 4 | Бидон | 0,212 | 60 | 38,16 |
| Подборка рыбы с ложа пруда | Подобрать вручную оставшуюся на ложе пруда рыбу или выловить ее бреднем из бочагов и обводненных участков рыбосборных канав. Вынести рыбу на дамбу, поместить в садок, установленный в проточной воде, выдержать в нем рыбу и погрузить ее на транспорт | 2 | 2 | Центнер | 5,1 | 1,5 | 15,3 |

При определении затрат на оплату труда использовались расценки, содержащиеся в письме КЦЦС от 14.12.2017 № КЦ/2017-12ти[128]. Письмо Минстроя России от 20.10.2025 № 62725-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2025 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексов изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом» содержит информацию о территориальных коэффициентах к элементу «Оплата труда рабочих» сметных цен 2000 года по федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001). Для Московской области данный коэффициент составил 55,32. В свою очередь показатели часовой оплаты труда рабочих в зависимости от квалификационного разряда, приведенные в сборнике ФЕР-2001, составляют[129]: для рабочих 2-го разряда — 7,80 руб./час, для рабочих 4-го разряда — 9,62 руб./час. С учетом территориального коэффициента роста сметных цен, заработная плата рабочих 2-го и 4-го разряда по состоянию на декабрь 2025 года составляет, соответственно, 431,50 и 532,18 руб./час.

В следующей таблице приведен итоговый расчет удельных затрат на оплату труда по обслуживанию водоема.

[127] https://e-ecolog.ru/docs/TPSkGAF-OsGPoDc62r6xL?ysclid=mor8g6pve8100292991&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F, отменены Приказом Минтруда России от 20.10.2020 № 734, однако новых нормативов введено не было

[128] http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71749444/

[129] http://files.stroyinf.ru/data1/41/41336/

***Таблица 135 Расчет затрат на оплату труда***

| Работа | Трудозатраты, чел-час | Ставка оплаты труда, руб./час (в условиях Московской области, декабрь 2025 года) | Затраты на оплату труда, руб./га |
|---|---|---|---|
| Зарыбление мальковых водоемов | 38,16 | 532,18 | 20 307,93 |
| Подборка рыбы с ложа пруда | 15,3 | 431,50 | 6 601,89 |
| **Итого, руб./га** | | | 26 909,32 |

Таким образом, удельные затраты на оплату труда составляют 26 909,32 руб. в расчете на 1 га водоема.

**Затраты на приобретение рыбопосадочного материала**

Цены на рыбопосадочный материал карповых пород рыб, предлагаемый к продаже основными хозяйствами Московской области, находятся в диапазоне 320–368 рублей.

***Таблица 136 Цена рыбопосадочного материала (карп)***

| Наименование хозяйства | Навеска, г | Отпускная цена, руб./кг | Средняя навеска, г | Средняя цена, руб./кг |
|---|---|---|---|---|
| ООО «Научный центр по генетике и селекции рыб» | 30-80 | 320-350 | 55 | 335 |
| Компания Зарыблять.РФ | 100 | 350 | 100 | 350 |
| ФГУП «ВНИИПРХ» | до 100 | 368,85 | - | - |
| **Среднее** | | | 77,5 | 351,28 |

Рассчитанная таким образом средняя цена предложения составила 351,28 руб./кг, а масса навески — 77,50 г. Стоимость 1 единицы рыбопосадочного материала составляет 27,22 рублей.

Для определения поголовья рыб для посадки в пруд использована формула, рекомендуемая ФГУП «ВНИИПРХ»:

$$X = \frac{П \times Г \times 100}{В \times р},$$

где:

- $X$ – количество молоди, которую необходимо посадить в пруд (шт.);
- $Г$ – площадь пруда (га);
- $П$ – естественная рыбопродуктивность пруда (кг/га);
- $В$ – планируемая (стандартная для зоны) средняя штучная масса сеголетков (кг);
- $р$ – планируемый выход сеголетков к осени (по нормативам в %).

По результатам проведенного анализа установлено, что Московская область находится в третьей зоне рыбоводства с характерной естественной рыбопродуктивностью 160 кг на 1 га водной поверхности. В соответствии с приведенными в специализированной литературе данными, выход товарной продукции для двухлеток в приспособленных русловых, овражно-балочных или карьерных водоемах со спланированным ложем и нормативными глубинами составляет 85%. Среднюю массу товарной рыбы (карпа) для двухлеток можно принять равной 0,5 кг[130].

Следует отметить, что принятые в расчетах параметры согласуются с приведенными в Приложении 14 к Методическим указаниям нормативными показателями выращивания рыбы.

***Таблица 137 Расчет количества поголовья рыб для посадки в водоем***

| Показатель | Ед. изм. | Значение |
|---|---|---|
| Естественная рыбопродуктивность | кг/га | 160 |
| Площадь пруда | га | 1 |
| Средняя штучная масса сеголетков | кг | 0,5 |
| Планируемый выход сеголетков к осени | % | 85 |
| **Количество молоди, которую необходимо посадить в пруд** | **шт.** | **376** |

[130] https://38308.selcdn.ru/forum-files/7540/rybovodstvo_vlasov.pdf

Таким образом, для зарыбления 1 га водоема необходимо 376 шт. сеголетков. Учитывая полученную ранее стоимость 1 единицы рыбопосадочного материала (27,22 руб./шт.), зарыбление 1 га водоема потребует затрат в размере 10 227,20 руб.

**Транспортные расходы**

Еще одной составляющей затрат на производство являются транспортные расходы на доставку готовой продукции в Москву. Было принято, что для целей расчета расходы топлива можно рассматривать в качестве транспортных расходов. При определении расходов сделано допущение, что продукция будет доставляться до МКАД, у пересечений с которой находятся логистические базы.

При определении затрат на транспортировку рыбы использовались Положения Распоряжения Минтранса Российской Федерации от 14.03.2008 № АМ-23-р «О введении в действие методических рекомендаций «Нормы расхода топлив и смазочных материалов на автомобильном транспорте». Согласно указанному распоряжению расход горючего для специальных автомобилей (автоцистерн) составляет 24 – 25 л/100 км. Для дальнейших расчетов принимается среднее значение расхода горючего — 24,5 л/100 км.

Для определения удельных затрат на перевозку рыбы типового земельного участка принято расстояние от типового (эталонного) земельного участка до МКАД равное 1 километру.

Средняя цена дизельного топлива в Московской области в 2025 году по данным Росстата составила 70,81 руб./л.

***Таблица 138 Цены на дизельное топливо, Московская область, руб./л***

| Период (2025 г.) | Значение (руб./л) |
|---|---|
| январь | 68,57 |
| февраль | 69,01 |
| март | 69,32 |
| апрель | 69,77 |
| май | 69,90 |
| июнь | 70,07 |
| июль | 70,23 |
| август | 70,53 |
| сентябрь | 71,67 |
| октябрь | 73,25 |
| ноябрь | 73,47 |
| декабрь | 73,96 |
| **Среднее** | **70,81** |

*Источник: https://www.fedstat.ru/indicator/31448*

Для определения удельных затрат для типового (эталонного) участка на перевозку рыбы можно воспользоваться следующей формулой:

$$T = P * Ц / 100$$

,

где:

- $T$ – удельные транспортные расходы, связанные с доставкой рыбы от участка, руб.;
- $P$ – расчетный расход топлива, л/100 км;
- $Ц_{дт}$ – расчетная стоимость дизельного топлива, руб./л

Также в соответствии со ст. 333.1 Налогового кодекса Российской Федерации организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, получающие в установленном порядке разрешение на добычу объектов животного мира на территории Российской Федерации, являются плательщиками сбора за пользование объектами животного мира. В соответствии с п. 4 ст. 333.3 НК РФ для внутренних водных объектов (рек, водохранилищ, озер) установлены следующие ставки сбора за каждый объект водных биологических ресурсов:

***Таблица 139 Ставка сбора за объекты водных биологических ресурсов, внутренние водные объекты (реки, водохранилища, озера)***

| Наименование объекта водных биологических ресурсов | Ставка сбора (в рублях за одну тонну) |
|---|---|
| Осетровые | 5 500 |
| Атлантический лосось (балтийский лосось, семга), чавыча, кета осенняя амурская, кижуч, нельма, таймень, нерка, угорь | 5 000 |
| Кумжа | 3 000 |
| Горбуша | 7 900 |
| Кета | 12 600 |
| Кижуч | 15 100 |
| Чавыча | 15 100 |
| Нерка | 30 000 |
| Сима | 6 000 |
| Байкальский белый хариус, чир, муксун | 2 100 |
| Кунджа, мальма, голец, палия, форель всех видов, ленок, сиг, омуль, пыжьян, пелядь, усач, черноспинка, рыбец (сырть), жерех, хариус, шемая, кутум, сом, минога | 1 200 |
| Белый амур, жерех, толстолобик | 150 |
| Крупный частик (за исключением судака) | 150 |
| Судак | 1 000 |
| Рипус, тарань, вобла, ряпушка | 180 |
| Артемия | 2 000 |
| Гаммарус | 1 000 |
| Раки | 1 000 |
| Прочие объекты водных биологических ресурсов | 20 |

С 2025 года ставки сбора за каждый объект водных биологических ресурсов, установленные п. 4 ст. 333.3 НК РФ, подлежат индексации на коэффициент-дефлятор, установленный на соответствующий календарный год. Для 2025 года размер коэффициента-дефлятора составляет 1,080[131]. Таким образом, при разведении карпа с 1 га с учетом рыбопродуктивности в размере 160 кг/га рыбоводческое хозяйство уплачивает сбор в размере 3,46 руб./га (=1,080*20*160/1000).

Исходя из вышеописанных данных, были определены затраты на производство для оцениваемых объектов, результаты определения представлены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

**Прогноз доходов рыбоводческого предприятия**

Доходы в сельскохозяйственном производстве являются произведением валового сбора и цены продажи.

В рамках проведенного отраслевого анализа проанализированы оптовые цены на карповые породы рыб.

***Таблица 140 Оптовые цены на карповые породы рыб в Московской области***

| № п/п | Вид рыбы | Размер | Цена, руб./кг | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Карп живой | 1-3 кг | 600 | https://ribkamalek.ru/product/karp/?ysclid=moh0picn7z802888662 |
| 2 | Карп живой | н/д | 430 | https://rybkavprud.ru/zaryiblenie/ryiba-dlya-zaryibleniya-pruda/kupit-karpa |
| 3 | Карп живой | товарный | 350 | https://fisherklin.com/news/karp-tovarnyy |
| | **Среднее значение** | | **460,00** | |

Рассчитанная на основе представленных данных средняя оптовая цена на карпа в Московской области составляет 460,00 руб. за 1 кг товарной продукции. Таким образом, учитывая среднюю рыбопродуктивность водоемов Московской области средняя выручка от реализации продукции составляет 73 600,00 руб./га =460,00 руб./кг * 160 кг/га.

**Операционные расходы**

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта.

[131] https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71761/45485bc93273082c8168fbfd91fdec3087416bfa/#dst100075

**Налоговые платежи**

Платежи за пользование земельным участком должны определяться величиной земельного налога, который зависит от кадастровой стоимости. Учитывая назначение оценки, в качестве кадастровой стоимости принимается итоговая величина кадастровой стоимости объектов оценки.

В соответствии с ст. 394, Главы 31 НК РФ (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ максимальная ставка земельного налога составляет 0,3% от кадастровой стоимости.

В случае, если рыбохозяйственная организация признана сельскохозяйственным товаропроизводителем, она вправе добровольно перейти на уплату единого сельскохозяйственного налога (п. 2 ст. 346.1 НК РФ). Организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, освобождаются от обязанности по уплате налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций (в части имущества, используемого при производстве сельскохозяйственной продукции, первичной и последующей (промышленной) переработке и реализации этой продукции, а также при оказании услуг сельскохозяйственными товаропроизводителями). Также организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость. Объектом налогообложения по единому сельскохозяйственному налогу признаются доходы, уменьшенные на величину расходов. Порядок определения и признания доходов и расходов определен ст. 346.5 НК РФ. Налоговая ставка установлена в размере 6% (ст. 346.8 НК РФ).

Однако, в соответствии с Законом Московской области от 27 августа 2018 года № 145/2018-ОЗ «Об установлении ставки единого сельскохозяйственного налога на территории Московской области» ставка единого сельскохозяйственного налога на территории Московской области установлена в размере 0% на период 2019-2026гг, что было учтено в модели определения кадастровой стоимости[132].

**Переменные операционные расходы**

В рамках анализа отрасли рыбоводства была рассчитана средняя доля операционных расходов в выручке рыбоводческих предприятий Московской области, которая составила 10,5%. При этом в состав данной статьи расходов включаются расходы, связанные с ведением бизнеса сельскохозяйственного производства (содержание управляющей компании, непредвиденные расходы, расходы на охрану и прочие коммерческие и управленческие расходы).

**Определение коэффициента капитализации**

Наиболее распространенным методом определения ставки капитализации при оценке приносящих доход объектов недвижимости является метод кумулятивного построения, при использовании которого учитывается общая ставка безрисковой доходности и премия за риск, связанный с инвестированием в объект недвижимости конкретного вида. Таким образом, формула расчета ставки капитализации может быть представлена в следующем виде:

$$Y = R_f + P$$

где:

- $Y$ – ставка капитализации;
- $R_f$ – реальная безрисковая доходность;
- $P$ – премия за риск инвестирования.

В качестве номинальной безрисковой ставки доходности для денежных потоков, выраженных в рублях, может быть принята доходность государственных облигаций. Для того, чтобы избежать влияния на результаты расчетов случайных колебаний котировок отдельной облигации, в качестве сводного показателя, характеризующего доходность безрисковых инвестиций, выбрана доходность рассчитываемого Московской Биржей Индекса государственных облигаций. В качестве временного периода, за который рассчитывается средняя доходность, рассматривается год, предшествующий дате проведения оценки.

По состоянию на дату оценки средняя за указанный период доходность индекса государственных облигаций составила 15,17%.

[132] https://docs.cntd.ru/document/550971614

***Таблица 141 Расчет средней доходности Индекса государственных облигаций[133]***

| Дата | Открытие | Максимум | Минимум | Закрытие | Объем, RUB | Дюрация индекса, дней | Доходность индекса, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.12.2025 | 739,78 | 742,71 | 739,69 | 742,7 | 8 860 846 079,32 | 1 799 | 14,39 |
| 29.12.2025 | 738,98 | 740,5 | 738,98 | 739,95 | 14 638 517 282,09 | 1 802 | 14,45 |
| 26.12.2025 | 737,14 | 738,84 | 737,14 | 737,5 | 34 281 379 491,30 | 1 801 | 14,5 |
| 25.12.2025 | 740,4 | 740,4 | 736,51 | 736,58 | 15 965 685 213,63 | 1 804 | 14,53 |
| 24.12.2025 | 740,89 | 741,22 | 740,57 | 740,57 | 11 513 847 606,88 | 1 812 | 14,41 |
| 23.12.2025 | 741,54 | 741,54 | 740,38 | 740,79 | 14 368 139 254,96 | 1 814 | 14,4 |
| 22.12.2025 | 744,44 | 744,44 | 741,29 | 741,43 | 13 718 958 719,81 | 1 809 | 14,37 |
| 19.12.2025 | 746,52 | 748,01 | 744,78 | 744,78 | 18 119 631 852,94 | 1 816 | 14,25 |
| 18.12.2025 | 744,52 | 746,86 | 744,52 | 746,04 | 16 009 310 620,89 | 1 820 | 14,19 |
| 17.12.2025 | 744,43 | 744,93 | 744,01 | 744,02 | 24 552 995 982,66 | 1 818 | 14,24 |
| 16.12.2025 | 745,01 | 745,68 | 744,15 | 744,15 | 22 452 490 056,69 | 1 820 | 14,23 |
| 15.12.2025 | 744,96 | 746,11 | 744,68 | 744,68 | 19 432 946 341,71 | 1 822 | 14,2 |
| 12.12.2025 | 742,71 | 744,17 | 742,71 | 744,01 | 20 468 307 001,43 | 1 823 | 14,2 |
| 11.12.2025 | 738,63 | 742,22 | 738,63 | 742,13 | 17 513 931 358,97 | 1 825 | 14,26 |
| 10.12.2025 | 738,46 | 739,2 | 738,25 | 738,26 | 7 259 065 618,34 | 1 821 | 14,37 |
| 09.12.2025 | 739,52 | 739,68 | 738,25 | 738,25 | 9 473 279 831,19 | 1 823 | 14,37 |
| 08.12.2025 | 740,3 | 741,29 | 739,41 | 739,41 | 10 067 055 808,05 | 1 827 | 14,33 |
| 05.12.2025 | 736,37 | 739,18 | 736,37 | 739,18 | 11 604 022 140,59 | 1 828 | 14,3 |
| 04.12.2025 | 731,31 | 736,63 | 731,31 | 735,94 | 18 639 316 378,39 | 1 828 | 14,4 |
| 03.12.2025 | 730,11 | 730,11 | 729,05 | 729,85 | 62 918 150 609,07 | 1 822 | 14,58 |
| 02.12.2025 | 729,32 | 731,39 | 729,32 | 730,29 | 13 296 205 871,96 | 1 825 | 14,56 |
| 01.12.2025 | 730,21 | 731,42 | 728,87 | 728,94 | 6 429 441 068,70 | 1 801 | 14,62 |
| 28.11.2025 | 728,26 | 728,42 | 727,44 | 728,42 | 7 869 569 879,81 | 1 727 | 14,58 |
| 27.11.2025 | 730,45 | 731,02 | 728,59 | 728,59 | 15 263 522 292,28 | 1 731 | 14,55 |
| 26.11.2025 | 732,36 | 732,47 | 729,93 | 729,93 | 16 840 937 979,07 | 1 733 | 14,49 |
| 25.11.2025 | 733,53 | 733,85 | 732,39 | 732,39 | 44 075 341 036,41 | 1 738 | 14,39 |
| 24.11.2025 | 733,94 | 734,64 | 733,21 | 733,21 | 6 895 986 108,28 | 1 724 | 14,35 |
| 21.11.2025 | 732,35 | 733,64 | 732,35 | 733,14 | 15 938 668 104,58 | 1 725 | 14,32 |
| 20.11.2025 | 730,67 | 732,95 | 730,67 | 732,05 | 12 990 156 888,75 | 1 726 | 14,32 |
| 19.11.2025 | 730,53 | 730,57 | 729,33 | 730,28 | 17 047 302 774,82 | 1 726 | 14,37 |
| 18.11.2025 | 730,09 | 730,49 | 728,77 | 730,29 | 21 604 043 711,15 | 1 726 | 14,34 |
| 17.11.2025 | 730,03 | 731,19 | 729,94 | 729,94 | 6 623 735 367,23 | 1 723 | 14,32 |
| 14.11.2025 | 731,69 | 732,19 | 729 | 729,23 | 21 808 204 091,67 | 1 723 | 14,32 |
| 13.11.2025 | 728,8 | 732,34 | 728,8 | 731,45 | 35 977 952 827,56 | 1 730 | 14,24 |
| 12.11.2025 | 726,76 | 728,65 | 726,76 | 728,25 | 47 617 890 907,17 | 1 729 | 14,36 |
| 11.11.2025 | 724 | 725,59 | 723,93 | 725,59 | 29 937 195 354,18 | 1 725 | 14,44 |
| 10.11.2025 | 721,44 | 724,1 | 721,44 | 723,78 | 22 548 154 427,36 | 1 723 | 14,48 |
| 07.11.2025 | 719,19 | 720,46 | 719,19 | 719,41 | 8 429 810 465,34 | 1 718 | 14,59 |
| 06.11.2025 | 719,14 | 719,89 | 718,71 | 718,71 | 8 264 270 719 | 1 721 | 14,6 |
| 05.11.2025 | 718,74 | 718,81 | 717,67 | 718,53 | 15 865 369 920,49 | 1 723 | 14,61 |
| 03.11.2025 | 715,76 | 718,18 | 715,76 | 718,18 | 1 020 389 692,67 | 1 724 | 14,62 |
| 01.11.2025 | 714,96 | 715,03 | 714,45 | 714,78 | 3 540 667 224,55 | 1 722 | 14,71 |
| 31.10.2025 | 716,12 | 716,7 | 714,6 | 714,6 | 19 952 411 212,62 | 1 724 | 14,7 |
| 30.10.2025 | 709,47 | 715,67 | 709,47 | 715,5 | 22 267 192 469,50 | 1 727 | 14,67 |
| 29.10.2025 | 706,09 | 708,03 | 706,06 | 708,03 | 42 402 054 480,90 | 1 718 | 14,92 |
| 28.10.2025 | 703,26 | 705,89 | 703,26 | 705,74 | 13 773 322 137,68 | 1 716 | 14,98 |
| 27.10.2025 | 706,75 | 706,75 | 702,27 | 702,27 | 14 393 480 878,40 | 1 713 | 15,1 |
| 24.10.2025 | 706,44 | 709,94 | 706,44 | 707,54 | 29 569 631 953,21 | 1 723 | 14,9 |
| 23.10.2025 | 707,24 | 707,24 | 704,2 | 704,98 | 19 369 105 531,74 | 1 724 | 14,99 |
| 22.10.2025 | 709,47 | 709,47 | 707,55 | 707,92 | 27 419 549 430,38 | 1 731 | 14,9 |
| 21.10.2025 | 710,03 | 710,03 | 705,87 | 709,48 | 16 581 465 842,68 | 1 736 | 14,88 |
| 20.10.2025 | 713,68 | 716,91 | 711,89 | 711,89 | 19 583 976 894,17 | 1 741 | 14,79 |
| 17.10.2025 | 706,95 | 713,16 | 706,95 | 712,38 | 39 895 136 118,85 | 1 743 | 14,76 |
| 16.10.2025 | 698,28 | 703,92 | 698,28 | 703,92 | 47 090 447 704,70 | 1 735 | 15,05 |
| 15.10.2025 | 697,22 | 697,52 | 695,94 | 697,46 | 29 284 995 250,17 | 1 727 | 15,24 |
| 14.10.2025 | 698,1 | 698,11 | 696,55 | 696,95 | 18 821 186 498,88 | 1 725 | 15,23 |
| 13.10.2025 | 699,8 | 700,73 | 698,15 | 698,17 | 9 812 982 021,78 | 1 725 | 15,16 |
| 10.10.2025 | 696,74 | 701,28 | 696,74 | 697,92 | 8 786 020 222,94 | 1 726 | 15,14 |
| 09.10.2025 | 697,8 | 697,8 | 692,95 | 695,4 | 31 476 340 770,30 | 1 728 | 15,24 |

133 https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive?from=2025-01-01&till=2025-12-31&sort=TRADEDATE&order=desc#/from=2017-01-01&till=2017-12-31

| Дата | Открытие | Максимум | Минимум | Закрытие | Объем, RUB | Дюрация индекса, дней | Доходность индекса, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.10.2025 | 704,72 | 705,17 | 699,6 | 699,6 | 28 306 549 985,32 | 1 732 | 15,04 |
| 07.10.2025 | 703,99 | 706,97 | 703,99 | 704,38 | 13 598 044 525,19 | 1 737 | 14,84 |
| 06.10.2025 | 701,81 | 705 | 701,81 | 702,87 | 11 675 786 427,76 | 1 729 | 14,9 |
| 03.10.2025 | 701,17 | 701,65 | 701 | 701,11 | 14 844 476 256,98 | 1 730 | 14,95 |
| 02.10.2025 | 703,96 | 704,02 | 700,12 | 700,59 | 21 335 355 488,97 | 1 731 | 14,93 |
| 01.10.2025 | 703,52 | 704,99 | 703,52 | 704,52 | 27 407 951 912,29 | 1 739 | 14,79 |
| 30.09.2025 | 705,9 | 705,9 | 701,54 | 701,76 | 19 729 612 856,05 | 1 734 | 14,85 |
| 29.09.2025 | 708,48 | 709,42 | 705,93 | 705,93 | 20 516 447 994,32 | 1 734 | 14,68 |
| 26.09.2025 | 707,85 | 709 | 707,32 | 707,99 | 14 644 096 644,93 | 1 739 | 14,59 |
| 25.09.2025 | 711,58 | 712,02 | 707,39 | 707,47 | 34 293 875 009,67 | 1 742 | 14,59 |
| 24.09.2025 | 713,07 | 713,07 | 709,73 | 711,97 | 21 776 767 660,72 | 1 751 | 14,45 |
| 23.09.2025 | 714,29 | 715,75 | 714,29 | 714,33 | 13 789 092 508,82 | 1 757 | 14,37 |
| 22.09.2025 | 714,34 | 714,34 | 712,1 | 713,68 | 16 020 974 578,80 | 1 739 | 14,38 |
| 19.09.2025 | 719,94 | 719,94 | 714,41 | 714,42 | 37 997 000 046,80 | 1 742 | 14,34 |
| 18.09.2025 | 722,34 | 725,05 | 720,67 | 720,67 | 16 618 717 330,38 | 1 754 | 14,13 |
| 17.09.2025 | 721,13 | 721,89 | 720,13 | 720,68 | 20 052 124 765,75 | 1 757 | 14,13 |
| 16.09.2025 | 723,51 | 724,16 | 721,05 | 721,05 | 19 227 222 582,90 | 1 758 | 14,11 |
| 15.09.2025 | 725 | 725 | 722,44 | 722,85 | 12 274 221 526,03 | 1 758 | 14,04 |
| 12.09.2025 | 729,77 | 731,99 | 726,13 | 726,13 | 50 703 934 658,73 | 1 767 | 13,93 |
| 11.09.2025 | 731,91 | 731,91 | 728,11 | 729,31 | 34 759 571 376,13 | 1 776 | 13,82 |
| 10.09.2025 | 734,35 | 734,35 | 732,2 | 732,27 | 42 437 142 579,52 | 1 780 | 13,71 |
| 09.09.2025 | 737,64 | 738,26 | 734,47 | 734,47 | 31 993 179 400,40 | 1 785 | 13,64 |
| 08.09.2025 | 735,84 | 737,05 | 735,84 | 737,05 | 31 049 945 707,42 | 1 789 | 13,54 |
| 05.09.2025 | 735,22 | 735,94 | 733,96 | 734,04 | 20 868 797 550,93 | 1 788 | 13,64 |
| 04.09.2025 | 730,6 | 736,7 | 730,6 | 734,44 | 38 937 312 631,04 | 1 792 | 13,6 |
| 03.09.2025 | 724,71 | 726,87 | 724,71 | 726,87 | 29 989 052 411,91 | 1 783 | 13,83 |
| 02.09.2025 | 724,53 | 725,84 | 724,44 | 724,44 | 12 840 385 941,34 | 1 782 | 13,9 |
| 01.09.2025 | 723,14 | 724,36 | 723,14 | 723,82 | 20 361 740 389,87 | 1 780 | 13,92 |
| 29.08.2025 | 725 | 725 | 721,22 | 721,48 | 25 331 592 031,82 | 1 670 | 13,92 |
| 28.08.2025 | 726,73 | 727,31 | 724,78 | 724,78 | 14 371 993 662,74 | 1 677 | 13,76 |
| 27.08.2025 | 728,17 | 728,17 | 725,8 | 726,18 | 14 434 007 970,46 | 1 679 | 13,69 |
| 26.08.2025 | 730,29 | 730,67 | 728,23 | 728,23 | 19 523 812 051,01 | 1 682 | 13,6 |
| 25.08.2025 | 730,59 | 731,98 | 729,24 | 729,25 | 20 280 654 248,28 | 1 684 | 13,55 |
| 22.08.2025 | 729,3 | 729,79 | 728,47 | 728,77 | 14 045 659 344,27 | 1 687 | 13,56 |
| 21.08.2025 | 734,35 | 734,35 | 729,02 | 729,03 | 19 675 230 660,42 | 1 691 | 13,53 |
| 20.08.2025 | 738,62 | 739,01 | 734,3 | 734,3 | 33 002 432 930,67 | 1 699 | 13,36 |
| 19.08.2025 | 736,31 | 738,5 | 736,31 | 738,3 | 14 361 769 416,14 | 1 708 | 13,24 |
| 18.08.2025 | 735,34 | 736,26 | 735,34 | 735,45 | 10 989 562 311,66 | 1 702 | 13,29 |
| 15.08.2025 | 730,27 | 733,94 | 730,27 | 733,94 | 17 231 930 932,84 | 1 700 | 13,3 |
| 14.08.2025 | 730,33 | 730,43 | 729,26 | 729,66 | 16 378 161 833,34 | 1 698 | 13,43 |
| 13.08.2025 | 731 | 731,32 | 730,09 | 730,09 | 16 789 916 063,36 | 1 699 | 13,4 |
| 12.08.2025 | 730,18 | 730,69 | 730,18 | 730,45 | 11 919 377 827,88 | 1 700 | 13,38 |
| 11.08.2025 | 728,09 | 731,83 | 728,09 | 729,67 | 14 927 622 105,45 | 1 696 | 13,39 |
| 08.08.2025 | 721,95 | 724,27 | 721,95 | 724,14 | 15 220 157 072,32 | 1 689 | 13,54 |
| 07.08.2025 | 717,17 | 721,26 | 717,16 | 721,21 | 37 923 193 826,43 | 1 690 | 13,64 |
| 06.08.2025 | 716,8 | 717,55 | 716,5 | 716,5 | 13 347 937 923,69 | 1 686 | 13,78 |
| 05.08.2025 | 716,11 | 717 | 716,11 | 716,51 | 21 284 374 454,05 | 1 688 | 13,79 |
| 04.08.2025 | 715,92 | 716,44 | 715,5 | 715,59 | 13 337 298 888,33 | 1 688 | 13,82 |
| 01.08.2025 | 716,78 | 716,78 | 715,42 | 715,42 | 13 252 418 113,65 | 1 690 | 13,83 |
| 31.07.2025 | 716,19 | 718,57 | 716,19 | 716,77 | 19 496 341 836,19 | 1 696 | 13,77 |
| 30.07.2025 | 714,44 | 715,48 | 714,28 | 715,45 | 13 573 973 196,76 | 1 696 | 13,81 |
| 29.07.2025 | 715,41 | 715,42 | 714,09 | 714,1 | 11 780 923 670,26 | 1 697 | 13,88 |
| 28.07.2025 | 711,82 | 716,38 | 711,82 | 715,56 | 37 549 274 358,74 | 1 695 | 13,84 |
| 25.07.2025 | 710,08 | 710,93 | 709,61 | 710,93 | 29 958 089 964,04 | 1 693 | 13,99 |
| 24.07.2025 | 708,97 | 709,64 | 707,98 | 709,06 | 42 269 070 442,53 | 1 693 | 14,04 |
| 23.07.2025 | 706,66 | 707,57 | 705,9 | 707,57 | 24 107 062 853,64 | 1 691 | 14,07 |
| 22.07.2025 | 707,84 | 707,84 | 705,69 | 706,45 | 37 529 336 075,75 | 1 692 | 14,11 |
| 21.07.2025 | 708,3 | 709,33 | 708,3 | 709,03 | 20 632 235 067,48 | 1 695 | 13,99 |
| 18.07.2025 | 705,48 | 706,84 | 705,48 | 706,4 | 16 615 895 119,13 | 1 693 | 14,06 |
| 17.07.2025 | 703,82 | 706,85 | 703,82 | 705,02 | 33 881 079 685,55 | 1 695 | 14,11 |
| 16.07.2025 | 698,6 | 701,81 | 698,6 | 701,81 | 29 652 639 348,74 | 1 693 | 14,24 |
| 15.07.2025 | 691,82 | 696,63 | 691,82 | 696,63 | 31 117 082 798,42 | 1 687 | 14,43 |

| Дата | Открытие | Максимум | Минимум | Закрытие | Объем, RUB | Дюрация индекса, дней | Доходность индекса, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.07.2025 | 690,45 | 690,45 | 689,16 | 690,14 | 15 594 708 554,18 | 1 678 | 14,64 |
| 11.07.2025 | 689,91 | 690,53 | 689,7 | 690,19 | 17 811 846 167,24 | 1 680 | 14,61 |
| 10.07.2025 | 688,17 | 689,59 | 688 | 689,59 | 21 244 231 389,74 | 1 682 | 14,63 |
| 09.07.2025 | 689,19 | 689,21 | 687,97 | 687,97 | 33 639 004 070,64 | 1 683 | 14,7 |
| 08.07.2025 | 689,88 | 689,88 | 688,96 | 689,17 | 21 654 665 530,08 | 1 686 | 14,64 |
| 07.07.2025 | 689,69 | 690,25 | 689,69 | 689,85 | 18 381 626 932,99 | 1 688 | 14,62 |
| 04.07.2025 | 689,68 | 689,88 | 688,47 | 688,83 | 20 512 864 267,38 | 1 689 | 14,63 |
| 03.07.2025 | 688,74 | 690,99 | 688,74 | 689,54 | 19 567 873 261,62 | 1 694 | 14,6 |
| 02.07.2025 | 688,32 | 689,09 | 687,2 | 688,24 | 27 314 467 048,21 | 1 693 | 14,62 |
| 01.07.2025 | 687,09 | 690,11 | 687,09 | 687,99 | 26 331 549 734,84 | 1 693 | 14,62 |
| 30.06.2025 | 683,25 | 686,13 | 683,25 | 686,13 | 34 065 577 548,15 | 1 693 | 14,69 |
| 27.06.2025 | 679,86 | 681,78 | 679,86 | 681,77 | 34 851 189 710,05 | 1 688 | 14,83 |
| 26.06.2025 | 677,53 | 679,82 | 677,53 | 679,51 | 16 746 060 480,43 | 1 689 | 14,9 |
| 25.06.2025 | 673,3 | 676,92 | 673,3 | 676,9 | 30 473 781 196,35 | 1 687 | 14,99 |
| 24.06.2025 | 673,49 | 673,49 | 672,42 | 672,96 | 12 888 901 555,75 | 1 685 | 15,17 |
| 23.06.2025 | 674,8 | 676,62 | 673,45 | 673,45 | 8 796 223 009,46 | 1 688 | 15,16 |
| 20.06.2025 | 672,93 | 674,28 | 672,93 | 674 | 18 768 538 113,69 | 1 691 | 15,13 |
| 19.06.2025 | 668,68 | 672,42 | 668,68 | 672,42 | 30 167 004 672,01 | 1 693 | 15,17 |
| 18.06.2025 | 666,57 | 667,53 | 666,4 | 667,53 | 68 106 451 459,26 | 1 688 | 15,36 |
| 17.06.2025 | 667,84 | 667,84 | 666,07 | 666,29 | 6 355 928 747,43 | 1 689 | 15,41 |
| 16.06.2025 | 670,05 | 670,08 | 667,74 | 667,74 | 8 445 832 129,83 | 1 691 | 15,33 |
| 13.06.2025 | 668,68 | 670,61 | 668,68 | 669,58 | 1 395 299 826,76 | 1 696 | 15,23 |
| 11.06.2025 | 664,98 | 668,04 | 664,98 | 667,83 | 11 593 650 998,94 | 1 696 | 15,27 |
| 10.06.2025 | 660,37 | 664,36 | 660,37 | 664,36 | 16 279 968 106,42 | 1 695 | 15,4 |
| 09.06.2025 | 661,35 | 661,35 | 654,6 | 659,24 | 20 320 265 442,75 | 1 690 | 15,6 |
| 06.06.2025 | 665,07 | 665,16 | 661,79 | 662,51 | 51 105 678 130,12 | 1 697 | 15,45 |
| 05.06.2025 | 665,82 | 667 | 665,09 | 665,09 | 19 307 140 250,51 | 1 702 | 15,31 |
| 04.06.2025 | 659,08 | 665,34 | 659,08 | 664,86 | 46 732 231 185,86 | 1 702 | 15,31 |
| 03.06.2025 | 654,9 | 658,16 | 654,9 | 658,16 | 42 333 234 974,30 | 1 695 | 15,57 |
| 02.06.2025 | 651,67 | 654,03 | 651,67 | 653,34 | 19 702 139 300,30 | 1 668 | 15,77 |
| 30.05.2025 | 646,46 | 650,15 | 646,46 | 650,15 | 19 380 836 440,92 | 1 584 | 15,85 |
| 29.05.2025 | 642,84 | 645,83 | 642,84 | 645,83 | 13 081 648 262,50 | 1 582 | 16,02 |
| 28.05.2025 | 640,48 | 641,94 | 640,48 | 641,94 | 20 084 107 239,13 | 1 578 | 16,17 |
| 27.05.2025 | 640,31 | 640,49 | 640,03 | 640,25 | 11 586 539 368,71 | 1 578 | 16,26 |
| 26.05.2025 | 642,99 | 642,99 | 640,17 | 640,17 | 20 117 135 129,41 | 1 567 | 16,25 |
| 23.05.2025 | 641,07 | 642,55 | 640,85 | 642,55 | 6 932 099 719,76 | 1 572 | 16,13 |
| 22.05.2025 | 640,25 | 641,49 | 640,25 | 640,85 | 9 468 707 918,36 | 1 575 | 16,2 |
| 21.05.2025 | 640,37 | 640,62 | 639,6 | 639,91 | 17 499 777 155,09 | 1 576 | 16,24 |
| 20.05.2025 | 641,14 | 642,12 | 640,3 | 640,3 | 14 774 864 850,92 | 1 579 | 16,23 |
| 19.05.2025 | 638,17 | 641,74 | 638,17 | 640,88 | 11 555 102 450,95 | 1 576 | 16,19 |
| 16.05.2025 | 636,54 | 637,74 | 636,54 | 637,24 | 4 210 924 285,79 | 1 573 | 16,32 |
| 15.05.2025 | 636,73 | 636,79 | 635,5 | 636,04 | 9 238 159 382,65 | 1 576 | 16,35 |
| 14.05.2025 | 635,92 | 636,55 | 634,81 | 636,55 | 6 962 284 722 | 1 578 | 16,31 |
| 13.05.2025 | 639,66 | 639,89 | 635,77 | 635,77 | 11 928 987 137,42 | 1 579 | 16,34 |
| 12.05.2025 | 639,74 | 642,61 | 639,45 | 639,45 | 15 699 638 185,35 | 1 586 | 16,18 |
| 08.05.2025 | 633,04 | 638,26 | 633,04 | 638,1 | 776 660 191,75 | 1 585 | 16,19 |
| 07.05.2025 | 628,71 | 632,34 | 628,71 | 632,33 | 5 670 797 136,42 | 1 583 | 16,42 |
| 06.05.2025 | 627,7 | 628,48 | 627,53 | 628,1 | 7 298 617 589,94 | 1 580 | 16,61 |
| 05.05.2025 | 631,19 | 631,19 | 627,57 | 627,57 | 5 580 782 313,55 | 1 582 | 16,63 |
| 02.05.2025 | 633,58 | 633,58 | 630,91 | 631 | 1 087 071 515,62 | 1 589 | 16,47 |
| 30.04.2025 | 634,38 | 634,39 | 632,9 | 633,3 | 14 716 463 220,77 | 1 594 | 16,31 |
| 29.04.2025 | 637,39 | 637,53 | 634,34 | 634,38 | 17 430 740 938,44 | 1 598 | 16,25 |
| 28.04.2025 | 639,1 | 639,28 | 637,07 | 637,51 | 11 000 448 069,30 | 1 603 | 16,11 |
| 25.04.2025 | 637,33 | 639,5 | 637,33 | 638,62 | 12 175 383 532,07 | 1 607 | 16,04 |
| 24.04.2025 | 635,37 | 636,95 | 635,37 | 636,66 | 7 604 642 239,43 | 1 608 | 16,1 |
| 23.04.2025 | 635,55 | 637,26 | 633,97 | 634,84 | 23 655 993 225,82 | 1 607 | 16,16 |
| 22.04.2025 | 634,31 | 635,99 | 634,31 | 635,04 | 15 518 417 334,14 | 1 608 | 16,12 |
| 21.04.2025 | 632,42 | 635,37 | 632,42 | 633,58 | 14 517 944 329,93 | 1 607 | 16,17 |
| 18.04.2025 | 635,81 | 635,93 | 630,88 | 631,08 | 19 006 079 178,60 | 1 605 | 16,25 |
| 17.04.2025 | 632,26 | 636,6 | 632,26 | 635,92 | 15 673 836 739,70 | 1 614 | 16,01 |
| 16.04.2025 | 630,19 | 631,56 | 629,76 | 631,54 | 28 613 478 285,19 | 1 611 | 16,2 |
| 15.04.2025 | 631,21 | 632,33 | 630,23 | 630,23 | 9 762 652 591,64 | 1 611 | 16,24 |

| Дата | Открытие | Максимум | Минимум | Закрытие | Объем, RUB | Дюрация индекса, дней | Доходность индекса, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.04.2025 | 629,76 | 632,06 | 629,76 | 630,88 | 4 169 624 555,75 | 1 610 | 16,2 |
| 11.04.2025 | 624,2 | 628,91 | 624,2 | 628,91 | 11 093 065 689,21 | 1 608 | 16,24 |
| 10.04.2025 | 617,97 | 624,18 | 617,97 | 622,39 | 9 912 059 807,80 | 1 601 | 16,47 |
| 09.04.2025 | 623,03 | 623,38 | 616,65 | 616,65 | 37 896 899 641,63 | 1 592 | 16,68 |
| 08.04.2025 | 618,38 | 624,24 | 618,38 | 622,78 | 24 863 597 703 | 1 604 | 16,42 |
| 07.04.2025 | 621,25 | 621,25 | 615,7 | 616,88 | 17 943 685 547,62 | 1 593 | 16,67 |
| 04.04.2025 | 630,77 | 630,77 | 625,72 | 625,72 | 20 500 847 866,55 | 1 610 | 16,27 |
| 03.04.2025 | 633,97 | 633,97 | 630,84 | 630,84 | 12 815 734 602,47 | 1 623 | 16,05 |
| 02.04.2025 | 634,89 | 634,89 | 632,59 | 633,92 | 24 360 473 818,59 | 1 627 | 15,9 |
| 01.04.2025 | 633,59 | 635,95 | 633,59 | 634,87 | 15 394 060 873,25 | 1 629 | 15,86 |
| 31.03.2025 | 636,16 | 636,16 | 632,27 | 632,42 | 32 452 766 796,74 | 1 620 | 15,95 |
| 28.03.2025 | 636,76 | 636,76 | 635,11 | 635,9 | 30 704 236 797,39 | 1 627 | 15,78 |
| 27.03.2025 | 640,6 | 640,6 | 636,06 | 636,62 | 17 944 286 922,37 | 1 632 | 15,74 |
| 26.03.2025 | 642,81 | 645,6 | 641,78 | 641,78 | 16 437 935 346,60 | 1 642 | 15,51 |
| 25.03.2025 | 644,51 | 644,94 | 642,29 | 642,29 | 8 491 731 081,44 | 1 643 | 15,47 |
| 24.03.2025 | 649,92 | 649,92 | 644,12 | 644,12 | 11 959 260 850,98 | 1 632 | 15,38 |
| 21.03.2025 | 652,76 | 652,76 | 649,59 | 649,59 | 31 590 546 635,37 | 1 641 | 15,13 |
| 20.03.2025 | 652,4 | 655,75 | 652,4 | 652,78 | 14 357 107 409,41 | 1 647 | 14,97 |
| 19.03.2025 | 652,09 | 652,25 | 650,75 | 651,23 | 38 514 626 368,39 | 1 645 | 15,01 |
| 18.03.2025 | 649,85 | 651,84 | 649,85 | 651,84 | 36 083 875 074,26 | 1 647 | 14,97 |
| 17.03.2025 | 646,25 | 649,42 | 646,25 | 649,41 | 18 738 654 189,84 | 1 640 | 15,08 |
| 14.03.2025 | 640,19 | 643,99 | 640,19 | 643,95 | 16 669 742 529,78 | 1 634 | 15,28 |
| 13.03.2025 | 641,49 | 642,82 | 639,31 | 639,51 | 15 687 891 902,78 | 1 633 | 15,47 |
| 12.03.2025 | 639,46 | 640,81 | 637,62 | 640,81 | 23 256 461 713,46 | 1 636 | 15,41 |
| 11.03.2025 | 643,03 | 643,59 | 639,23 | 639,26 | 23 365 970 867,61 | 1 634 | 15,45 |
| 10.03.2025 | 641,75 | 644,16 | 641,75 | 643,01 | 20 639 313 428,59 | 1 641 | 15,28 |
| 07.03.2025 | 636,16 | 641,07 | 636,16 | 640,62 | 37 348 801 783,36 | 1 641 | 15,36 |
| 06.03.2025 | 630,62 | 635,22 | 630,62 | 634,98 | 29 766 287 636,11 | 1 634 | 15,55 |
| 05.03.2025 | 626,63 | 629,75 | 626,63 | 629,75 | 72 291 882 660,67 | 1 628 | 15,77 |
| 04.03.2025 | 620,92 | 625,16 | 620,92 | 625,16 | 28 308 604 773,26 | 1 626 | 15,98 |
| 03.03.2025 | 619,96 | 621,36 | 619,96 | 620,34 | 11 107 941 153,78 | 1 618 | 16,2 |
| 28.02.2025 | 619,18 | 620,66 | 619,17 | 619,81 | 14 638 984 785,29 | 1 603 | 16,22 |
| 27.02.2025 | 617,91 | 618,77 | 616,3 | 618,77 | 17 155 397 195,21 | 1 606 | 16,25 |
| 26.02.2025 | 617,36 | 618,96 | 617,36 | 618,22 | 37 269 671 227,25 | 1 607 | 16,27 |
| 25.02.2025 | 615,98 | 617,12 | 615,98 | 617 | 34 527 562 709,29 | 1 607 | 16,32 |
| 24.02.2025 | 615,33 | 616,3 | 614,89 | 614,89 | 17 270 290 709,55 | 1 606 | 16,41 |
| 21.02.2025 | 613,59 | 616,03 | 613,59 | 614,83 | 16 420 825 991,07 | 1 607 | 16,37 |
| 20.02.2025 | 609,53 | 614,04 | 609,53 | 613,32 | 23 401 975 515,56 | 1 608 | 16,41 |
| 19.02.2025 | 608,58 | 609,03 | 607,84 | 609,03 | 20 132 962 325,04 | 1 603 | 16,58 |
| 18.02.2025 | 607,99 | 609,51 | 607,99 | 608,36 | 17 645 050 176,91 | 1 603 | 16,6 |
| 17.02.2025 | 611,71 | 611,71 | 607,29 | 607,48 | 19 833 172 741 | 1 603 | 16,62 |
| 14.02.2025 | 614,91 | 624,41 | 614,2 | 614,2 | 36 296 823 440,32 | 1 616 | 16,3 |
| 13.02.2025 | 601,52 | 616,48 | 601,52 | 611,17 | 49 646 284 661,37 | 1 614 | 16,39 |
| 12.02.2025 | 592,44 | 593,99 | 592,44 | 593,96 | 33 672 381 286,71 | 1 587 | 17,12 |
| 11.02.2025 | 593,39 | 593,89 | 592,09 | 592,09 | 16 693 823 370,50 | 1 584 | 17,18 |
| 10.02.2025 | 593,22 | 596,13 | 593,08 | 593,08 | 23 896 404 359,60 | 1 581 | 17,12 |
| 07.02.2025 | 591,7 | 593,53 | 591,7 | 592,44 | 16 832 260 510,30 | 1 583 | 17,13 |
| 06.02.2025 | 588,44 | 594,5 | 588,44 | 591,24 | 18 147 782 757,53 | 1 583 | 17,15 |
| 05.02.2025 | 587,93 | 588,15 | 586,21 | 586,71 | 15 162 327 464,13 | 1 576 | 17,34 |
| 04.02.2025 | 590,73 | 590,74 | 587,62 | 587,62 | 10 333 135 849,90 | 1 578 | 17,27 |
| 03.02.2025 | 593,36 | 593,36 | 590,59 | 590,59 | 9 356 485 616,59 | 1 581 | 17,11 |
| 31.01.2025 | 594,2 | 594,78 | 592,64 | 592,69 | 14 253 698 953,04 | 1 584 | 16,96 |
| 30.01.2025 | 593,66 | 595,18 | 593,66 | 594,11 | 34 812 869 754,20 | 1 591 | 16,89 |
| 29.01.2025 | 593,04 | 593,62 | 593,04 | 593,25 | 24 858 926 954,78 | 1 592 | 16,94 |
| 28.01.2025 | 594,25 | 594,27 | 592,77 | 592,77 | 13 680 867 956,53 | 1 595 | 16,99 |
| 27.01.2025 | 597,36 | 598,25 | 594,27 | 594,27 | 14 534 247 278,35 | 1 591 | 16,94 |
| 24.01.2025 | 597,18 | 597,41 | 596,56 | 596,57 | 8 166 008 052,13 | 1 601 | 16,84 |
| 23.01.2025 | 597,5 | 598,04 | 596,71 | 596,71 | 9 621 732 116,99 | 1 607 | 16,83 |
| 22.01.2025 | 598,04 | 598,41 | 597,33 | 597,33 | 7 766 855 621,29 | 1 609 | 16,8 |
| 21.01.2025 | 598,83 | 599,27 | 597,53 | 597,53 | 7 404 111 225,38 | 1 612 | 16,78 |
| 20.01.2025 | 597,41 | 598,59 | 597,19 | 598,15 | 11 605 134 448,95 | 1 613 | 16,75 |
| 17.01.2025 | 599,36 | 599,85 | 596,71 | 596,71 | 10 307 781 946 | 1 613 | 16,79 |

| Дата | Открытие | Максимум | Минимум | Закрытие | Объем, RUB | Дюрация индекса, дней | Доходность индекса, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.01.2025 | 600,32 | 600,44 | 598,88 | 598,88 | 9 571 515 643,72 | 1 620 | 16,68 |
| 15.01.2025 | 600,89 | 601,27 | 598,98 | 598,98 | 6 947 127 495,40 | 1 623 | 16,67 |
| 14.01.2025 | 601,41 | 601,49 | 600,54 | 600,58 | 15 814 552 784,88 | 1 627 | 16,59 |
| 13.01.2025 | 600,72 | 601,04 | 600,21 | 600,4 | 5 287 674 710,85 | 1 628 | 16,59 |
| 10.01.2025 | 601,65 | 601,86 | 599,34 | 599,39 | 4 726 671 970,22 | 1 629 | 16,62 |
| 09.01.2025 | 603,4 | 603,65 | 601,6 | 601,72 | 6 138 188 377,78 | 1 639 | 16,51 |
| 08.01.2025 | 603,94 | 603,97 | 603,04 | 603,11 | 431 882 964,46 | 1 644 | 16,45 |
| 06.01.2025 | 604,8 | 604,8 | 602,73 | 602,73 | 461 373 215,18 | 1 645 | 16,45 |
| 03.01.2025 | 605,51 | 606,25 | 603,94 | 603,94 | 827 468 732,95 | 1 651 | 16,39 |

Таким образом, ставка номинальной безрисковой доходности, принимаемая для дальнейших расчетов, составляет 15,17%.

Величина реальной безрисковой доходности определяется по формуле Фишера с учетом величины инфляции за аналогичный период. По данным Центрального банка России инфляция в 2025 году составила 5,59%[134]. Реальная безрисковая доходность, таким образом, составит

$$R_f = \frac{1 + 15{,}17\%}{1 + 5{,}59\%} - 1 = 9{,}07\%$$

При определении величины корректировки на риски, связанные с инвестированием в земельные участки для сельскохозяйственного использования, использованы данные исследования В.С. Губиной «Оценка земель сельхозназначения для целей инвестирования», в рамках которого определена зависимость величины премии за риск от региона инвестирования в земли сельскохозяйственного назначения. По своим агроклиматическим характеристикам регионы Российской Федерации были разделены на шесть типовых зон, представленных в ниже:

| № п/п | Зона | Характеристика природных и почвенных условий | Ранг зоны | Расчет доли конкретной природно-климатической зоны | Величина премии на риск инвестиций в с/х земли |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 зона | Лучшие климатические и почвенные условия | 1 | 0,17 | 1,7 % |
| 2 | 5 зона | Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 6 зоны | 2 | 0,33 | 3,3 % |
| 3 | 4 зона | Хорошие климатические и почвенные условия | 3 | 0,50 | 5 % |
| 4 | 3 зона | Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 4 зоны | 4 | 0,67 | 6,7 % |
| 5 | 2 зона | Удовлетворительные климатические и почвенные условия | 5 | 0,83 | 8,3 % |
| 6 | 1 зона | Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 2 зоны | 6 | 1,00 | 10 % |

***Рисунок 207 Величина премии на риск инвестиций в с/х земли[135]***

Согласно тексту исследования, Московская область по своим агроклиматическим характеристикам относится к третьей зоне – таким образом, премия за риск инвестирования в земли сельскохозяйственного назначения составила 6,7%.

На основании вышеизложенного, ставка капитализации составила 15,77% = 9,07% + 6,7%.

**Прогноз темпа инфляции (темпа роста стоимости актива)**

Как было отмечено выше, темпы роста стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения будут совпадают с темпами инфляции потребительских цен. Учитывая значительную макроэкономическую неопределенность, а, также, разнонаправленность векторов развития экономики России для расчета долгосрочного темпа роста денежного потока используем темпы роста потребительских цен (инфляции) за предыдущие 4 года.

[134] https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2025-12/

[135] http://globaljournals.ru/assets/files/journals/science-and-business/28/sb-10(28)-2013.pdf

В качестве усредненного показателя роста рассчитывается величина на основе среднеарифметического индекса цен в течение периода с 2021 года по 2024 год.

***Таблица 142 Расчет долгосрочного темпа роста денежного потока***

| Показатель | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Инфляция (ИПЦ) | 8,4% | 11,9% | 7,4% | 9,5% |
| Индекс цен | 108,4 | 111,9 | 107,4 | 109,5 |
| Среднегеометрическое индекса цен | 109,30 | | | |
| **Долгосрочный темп роста** | **9,30%** | | | |

Таким образом, среднегодовые темпы инфляции на период с 2025 года по 2030 год составляют 9,3%.

В дальнейших расчетах предполагается, что текущая стоимость денежного потока относится к земельному участку, поскольку вклад прочих активов был учтен на предыдущих шагах построения денежного потока, в составе затратных составляющих.

**Расчет стоимости эталонного земельного участка доходным подходом**

Как было отмечено выше, расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода сводится к применению формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:

- $NOI_1$ – чистый операционный доход объекта оценки первого года;
- $R$ – коэффициент капитализации.

Для приведения данной формулы к более удобному для вычислений виду необходимо сделать несколько замечаний.

Во-первых, представленные выше данные для расчета выручки и затрат рыбоводческого предприятия актуальны по состоянию на дату проведения оценки, то есть на конец 2025 года. Поэтому полученный на их основе чистый операционный доход является доходом не первого, а текущего («нулевого») года, который можно обозначить $NOI_0$. Учитывая, что в построенной модели предполагается постоянный рост денежного потока с годовым темпом $g$, составляющем 9,3% (см. таблицу выше), чистый операционный доход первого и текущего года связаны зависимостью:

$$NOI_1 = NOI_0 \times (1 + g)$$

В этом случае формула расчета рыночной стоимости земельного участка может быть преобразована к следующему виду:

$$V = \frac{NOI_0 \times (1 + g)}{R}$$

Во-вторых, учитывая структуру затрат рыбоводческого предприятия, при определении чистого операционного дохода $NOI_0$ выручка уменьшается на величину затрат, часть из которых зависят от искомой кадастровой стоимости земельного участка. К таким затратам относятся платежи по земельному налогу, и, как следствие, выплата единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН).

Если из чистого операционного дохода исключить составляющие, связанные с уплатой земельного налога и ЕСХН (равен нулю, см. выше), зависящие от рыночной стоимости $V$, последняя формула может быть представлена в следующем виде:

$$V = \frac{\left(N\overline{O}I_0 - \tau \times V\right) \times \left(1 - T\right) \times \left(1 + g\right)}{R},$$

где:

- $N\overline{O}I_0$ – чистый операционный доход без учета земельного налога и ЕСХН;
- $\tau$ – ставка земельного налога (0,3%);
- $T$ – ставка ЕСХН (0%).

Последовательные преобразования последнего соотношения приводят к следующей формуле, которая будет использоваться в дальнейшем для расчета рыночной стоимости земельного участка:

$$V = \frac{N\overline{O}I_0 \times \left(1 - T\right) \times \left(1 + g\right)}{R + \tau \times \left(1 - T\right) \times \left(1 + g\right)},$$

где:

- $V$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $N\overline{O}I_0$ – чистый операционный доход без учета земельного налога и ЕСХН;
- $\tau$ – ставка земельного налога (0,3%);
- $T$ – ставка ЕСХН (0%);
- $g$ – темп роста денежного потока (9,3%).

По результатам проведенных ранее расчетов удельная выручка от реализации товарной продукции составляет 73 600,00 руб./га. Затраты на производство, включающие затраты на рыбопосадочный материал, оплату труда производственных рабочих и оплату сбора за объекты водных биологических ресурсов для каждого из оцениваемых участков приведены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету. Операционные расходы составляют 10,5% от выручки, коэффициент капитализации — 15,77%.

Заключительным элементом расчета итоговой величины стоимости является расчет стоимости земельных участков методом типового (эталонного) объекта недвижимости сравнительного подхода.

В рамках этого метода корректируется стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка рассчитывается путем перемножения удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка на корректирующий коэффициент, учитывающий затраты на транспортировку готовой продукции.

Для расчета корректирующего коэффициента используется следующая формула:

$$K = (U_{эт} - [(C_{эт} * L) / S]) / U_{эт},$$

где:

- К– корректирующий коэффициент;
- Uэт– удельный показатель кадастровой стоимости эталонного земельного участка;
- Сэт – затраты на доставку для эталонного земельного участка;
- L– расстояние от оцениваемого до эталонного земельного участка *(для определения удельных затрат на перевозку рыбы типового (эталонного) земельного участка принято расстояние от типового (эталонного) земельного участка до МКАД, равное 1 километру)*[136];
- S– площадь оцениваемого земельного участка.

[136] См. раздел «Транспортные расходы»

#### 3.6.3.2.3. Определение итоговой кадастровой стоимости

При определении стоимости оцениваемых земельных участков был использован сравнительный подход (метод типового (эталонного) объекта), в рамках которого был применен метод капитализации земельной ренты доходного подхода.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка данной группы на корректирующий коэффициент.

*УПКС = УПКС эталонного участка х Корректирующий коэффициент*

Кадастровая стоимость каждого земельного участка определяется как произведение рассчитанного удельного показателя кадастровой стоимости на его площадь.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов рыбоводства представлены в электронном виде в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

### 3.6.4. Сравнительный подход. Определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

В соответствии с п.49 Методических указаний метод индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости применяется в случаях:

1. необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;
2. необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
3. невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
4. необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

В рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценке земельных участков был выполнен комплексный анализ объектов оценки. На основе результатов анализа объекты классифицированы и объединены в оценочные подгруппы по принципу однородности характеристик.

Дополнительно проведенный анализ позволил выявить и объединить в подгруппы нетиповые объекты и/или объекты с ограниченной возможностью вовлечения в рыночный оборот. Сделки с такими объектами носят единичный характер либо отсутствуют, а имеющиеся сведения о рынке не позволяют сформировать репрезентативную выборку объектов-аналогов и выполнить статистическую обработку сведений, необходимую для построения достоверной модели массовой оценки. В отношении данных подгрупп принято решение о применении индивидуального порядка расчета кадастровой стоимости, который заключается в использовании методов массовой оценки, в частности, методов моделирования на основе УПКС с применением дополнительных корректировок, учитывающих специфические особенности каждой выделенной подгруппы нетиповых объектов.

В Приложении П2.4.3. Индивидуальный расчет представлены информация об используемых методах оценки в разрезе оценочных групп и подгрупп объектов недвижимости.

Далее представлено обоснование использования индивидуального расчета в разрезе оценочных групп (подгрупп).

#### 3.6.4.1. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство

В соответствии с п. 57. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» производится с учетом

сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории, влияния природных факторов на основе метода капитализации земельной ренты. Подгруппа 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство, характеризуется особенностями использования земельных участков и включает объекты 1 сегмента (коды расчета вида использования 01:001, 01:160, 02:022; 02:033, 01:050, 01:051, 01:052, 01:053, 01:054) в зависимости от площади земельного участка, категории земель и местоположения.

Размер земельной ренты определяется на основании индивидуальных характеристик земельных участков и расположенных на них насаждений, оказывающих непосредственное влияние на величину потенциального дохода. В расчет принимаются агроэкономические показатели насаждений (вид и возраст культур, сортовой состав, урожайность), экономические параметры (выход товарной продукции, издержки) и природные условия.

Указанные характеристики существенно различаются как между земельными участками, так и в пределах отдельных хозяйств и муниципальных образований, вследствие чего не представляется возможным сформировать массив достоверной и достаточной информации, необходимой для определения стоимости. При этом, участки, вошедшие в состав рассматриваемой подгруппы зачастую небольшой площади, а вид разрешенного использования земельного участка схож с видом разрешенного использования 13 сегмента.

В связи с изложенным, определение кадастровой стоимости объектов в составе подгруппы 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство осуществляется индивидуальным способом на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов в составе 13 сегмента до применения корректировок учитывающих ограничения на строительство объектов капитального строительства (средний модельный УПКС).

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение выбранного метода позволяет смоделировать рыночный уровень цен данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также обеспечить сопоставимость результатов со значениями смежных подгрупп данного сегмента. В случае, если площадь земельного участка меньше 5000 кв.м, а вид разрешенного использования земельного участка схож с видом разрешенного использования 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», а именно КФХ, ЛПХ и садоводство, для определения кадастровой стоимости вторым по рангу применимости является сравнительный подход (Приложение 6 к Методическим указаниям).

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 143 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгруппы 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство | пп. 3.7.1 Отчета |

### 3.6.4.2. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками, подгруппы 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками и подгруппы 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП

При выполнении работ по определению кадастровой стоимости земельные участки 2 сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав следующих подгрупп:

- 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД;
- 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО;

- 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками;
- 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками;
- 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками;
- 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках следующих оценочных подгрупп в составе 2 сегмента:

- 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД;
- 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО;
- 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками.

В соответствии с п. 60.1.2. Методических указаний, для земельных участков, в границах которых расположены объекты средне- и многоэтажной жилой застройки, входящих в группу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в соответствии с Главой VIII Методических указаний.

Так ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность характеристик объектов и отсутствие устойчивых ценовых закономерностей, необходимых для построения статистической модели или применения метода типового (эталонного) объекта, подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и агрегированных стоимостей объектов в составе 2 сегмента соответствующих подгрупп до применения корректировок (средний модельный УПКС), как единственно возможного.

При этом для учета локальных и специфических особенностей объектов применены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 144 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками, 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками, 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на ЗОУИТ | 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками, 2.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с неполными характеристиками, 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |

### 3.6.4.3. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП, подгруппы 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками и подгруппы 3.2. Природно-познавательный туризм

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 3 сегмента «Общественное использование» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

Уровень развития рынка данного сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальному признаку, так и по наличию и полноте данных.

В соответствии с пунктом 45.3 Методических указаний, при отсутствии точной информации о местоположении и характеристиках объектов недвижимости земельные участки подгрупп с неполными характеристиками оцениваются сравнительным подходом с применением метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 3.6.2 настоящего Отчета в связи со спецификой отдельных групп объектов оценки, не представляется возможным применять метод моделирования на основе УПКС в «чистом» виде. Недостаток рыночной информации и (или) сведений о точном местоположении объектов часто обуславливает необходимость введения дополнительных корректировок в модельный или итоговый УПКС. Таким образом, кадастровая стоимость объектов оценки подгрупп с недостаточной информацией (3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП, 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками) определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов в составе 3 сегмента соответствующих подгрупп до применения корректировок (средний модельный УПКС).

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Отдельно стоит рассмотреть подгруппу 3.2. Природно-познавательный туризм (коды расчета вида использования 05:020, 05:021, 09:030). Специфичность объектов, имеющая туристическую и историко-культурную составляющую, в том числе проживание, устройство троп и дорожек, сохранение достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов и др., позволила применить при расчете агрегированные стоимости объектов в составе 13 сегмента до внесения корректировок (минимальный модельный УПКС).

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 145 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП, 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, 3.2. Природно-познавательный туризм***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП,<br>3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками,<br>3.2. Природно-познавательный туризм | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |

### 3.6.4.4. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками и подгруппы 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

Уровень развития рынка данного сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальному признаку, так и по наличию и полноте данных. Таким образом, земельные участки 4 сегмента на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности информации вошли в состав следующих подгрупп:

- 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками;
- 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками;

- 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками;
- 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках следующих оценочных подгрупп в составе 4 сегмента:

- 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками;
- 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками.

Вследствие недостаточности информации, для определения кадастровой стоимости подгрупп с неполными характеристиками на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка принято решение о применении индивидуального способа расчета, согласно п. 62.1 Методических указаний. Метод индивидуального расчета выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов в составе 4 сегмента соответствующих подгрупп до применения корректировок (средний модельный УПКС). Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 146 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками, 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками,<br>4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |

### 3.6.4.5. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками, подгруппы 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками и подгруппы 5.2. Туризм

В соответствии с подпунктом 3 п. 49 главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

По результатам анализа рынка 5 сегмента «Отдых (рекреация)» во многих муниципальных образованиях на рынке представлено единичное количество предложений. В целях применения метода статистического (регрессионного) моделирования для подгрупп 5 сегмента «Отдых (рекреация)», включающих объекты с кодами вида использования 04:070, 04:097 были использованы объекты-аналоги сегмента «Предпринимательство», как наиболее близкого сегмента.

Применение индивидуального способа определения кадастровой стоимости в отношении объектов подгрупп с **неполными** характеристиками в составе 5 сегмента «Отдых (рекреация)», включающих объекты с кодами вида использования 04:070, 04:097, обусловлено особенностями рассматриваемого сегмента рынка.

Метод индивидуального расчета выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов соответствующих подгрупп до применения корректировок (средний модельный УПКС). Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объекта оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Отдельно стоит рассмотреть подгруппу 5.2. Туризм, в которую вошли объекты с иными кодами видов использования в рамках рассматриваемого сегмента, в соответсвиис Приложением 1 к Методическим указаниям. Специфичность объектов, имеющая туристическую и санаторно-оздоровительную составляющую, в том числе проживание, размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха и др., позволила применить при расчете агрегированные стоимости объектов в составе 13 сегмента до внесения корректировок (средний модельный УПКС).

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 147 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками, 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, 5.2. Туризм***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками, 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками, 5.2. Туризм | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |

### 3.6.4.6. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками и подгруппы 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность

В соответствии с положениями Главы X Методических указаний объекты оценки в составе 6 сегмента «Производственная деятельность» группируются в соответствии с видами разрешенного использования. Определение кадастровой стоимости земельных участков, предполагающих возведение на них зданий и сооружений, предназначенных для производственной деятельности, в соответствии с пп. 61.2.2 осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей.

В соответствии с подпунктом 3 п. 49 главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

Таким образом, после проведения группировки объектов производственного назначения, была сформирована группа с неполными характеристиками, при этом ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность характеристик объектов и отсутствие устойчивых ценовых закономерностей, необходимых для построения статистической модели или применения метода типового (эталонного) объекта, подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и агрегированных стоимостей объектов в составе 6 сегмента соответствующей подгруппы (6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками) до применения корректировок (средний модельный УПКС со значением

фактора «ПРОМ» в ценообразующем факторе «Подсегмент производства»), как единственно возможного.

В соответствии с пп. 61.2.5 определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами видов использования 03:012, 03:093, 06:091, 06:093, 07:041, 07:051 (подгруппа 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность) осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний, то есть методом индивидуального расчета. В рамках выполнения работ, метод индивидуального расчета, выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов в составе 6 сегмента подгрупп (6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками и 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками) до применения корректировок (средний модельный УПКС). Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки.

Таким образом, для учета локальных и специфических особенностей объектов применены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 148 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками, 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на площадь | 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность | пп. 3.6.1.1 Отчета |

### 3.6.4.7. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП, подгруппы 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП и подгруппы 6.4.2. Земли общего пользования

В соответствии с пп. 61.2.3. определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:011, 06:080, 07:010, 07:015, 07:020, 07:030, 07:050, 10:012, 12:001 в составе 6 сегмента «Производственная деятельность», которые вошли в подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП, 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП и 6.4.2. Земли общего пользования, осуществляется с применением метода моделирования на основе УПКС.

В соответствии с п. 3.6.2 настоящего Отчета, в связи со спецификой отдельных групп объектов оценки, не представляется возможным применять метод моделирования на основе УПКС в «чистом» виде. Недостаток рыночной информации и (или) сведений о точном местоположении объектов часто обуславливает необходимость введения дополнительных корректировок в модельный или итоговый УПКС. Таким образом, кадастровая стоимость объектов оценки рассматриваемых подгрупп определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов до применения корректировок, которые заключаются в следующем:

1. объекты с кодом расчета 12:001 - Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов, выделены в отдельную подгруппу 6.4.2. Земли общего пользования. УПКС данных объектов определен на основе средних УПКС 13 сегмента с применением корректировки на вид разрешенного использования;
2. иные линейные объекты отнесены к подгруппам 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП и 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП. УПКС объектов подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП определены на основе минимального УПКС следующих подгрупп: 6.1.1 Производственные объекты с полными характеристиками, 6.1.2 Производственные объекты с неполными характеристиками и 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность, при этом для объектов подгруппы 6.4.1.1. Иные линейные

объекты в черте НП учтены УПКС объектов со значением фактора «ПРОМ» в ценообразующем факторе «Подсегмент производства»;

3. на территории вне черты населенных пунктов около половины всех земель занимают земли сельскохозяйственного назначения, в связи с чем УПКС для линейных объектов подгруппы 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП определены на основе минимального УПКС следующих подгрупп: 6.1.1 Производственные объекты с полными характеристиками, 6.1.2 Производственные объекты с неполными характеристиками и 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность со значением фактора «СХ» в ценообразующем факторе «Подсегмент производства».

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки в рамках подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп сегмента.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 149 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП, 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП, 6.4.2. Земли общего пользования***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП, 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП 6.4.2. Земли общего пользования | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |

### 3.6.4.8. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками и подгруппы 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 7 сегмента «Транспорт» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

Уровень развития рынка данного сегмента и степень достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки позволяют разделить массив объектов оценки на подгруппы как по территориальному признаку, так и по наличию и полноте данных. Таким образом, земельные участки 7 сегмента на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности информации вошли в состав следующих подгрупп:

- 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками;
- 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками;
- 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками;
- 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках следующих оценочных подгрупп в составе 7 сегмента:

- 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками;
- 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками.

Вследствие недостаточности информации, для определения кадастровой стоимости подгрупп с неполными характеристиками на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка принято решение о применении индивидуального способа расчета, согласно п. 62.1 Методических указаний. Метод индивидуального расчета выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов в составе 7 сегмента соответствующих подгрупп до применения корректировок (средний модельный УПКС). Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 150 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками, 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на ЗОУИТ | 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками, | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками | пп. 3.7.3 Отчета |

### 3.6.4.9. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 8.1. Обеспечение обороны и безопасности

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 8 сегмента «Обеспечение обороны и безопасности» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

По своей сути, объекты данного сегмента и подгруппы 8.1. Обеспечение обороны и безопасности относятся к специализированным объектам, рынок которых отсутствует. Анализ открытых источников показал отсутствие на рынке недвижимости предложений по продаже земельных участков аналогичного назначения.

В соответствии с п.49 Методических указаний метод индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Применение метода индивидуального расчета в отношении объектов рассматриваемой подгруппы обусловлено спецификой данного сегмента рынка: ограниченным объемом достоверных рыночных данных, неоднородностью характеристик объектов. В этой связи кадастровая стоимость объектов оценки указанной подгруппы определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с учетом особенностей применения объектов. При этом расчет УПКС выполнялся последовательно на уровне кадастрового квартала, населенного пункта, городского округа, субъекта Российской Федерации как минимальный УПКС по объектам подгрупп 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками, 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками, со значением фактора «Подсегмент производства», равным «ПРОМ», затем со значением фактора «Подсегмент производства», равным «СХ».

### 3.6.4.10. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 9.1. Санаторно-курортная деятельность, подгруппы 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий и подгруппы 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки

В состав 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство» входят земельные участки, используемые для охраны природных территорий, благоустройства, рекреационной деятельности, охоты и рыболовства, размещения парков, скверов, бульваров, особо охраняемых природных территорий и иных объектов, использование которых связано с выполнением природоохранных, рекреационных, социальных и иных общественно значимых функций.

В рамках выполнения работ земельные участки на основе характеристик объектов, местоположения и вида разрешенного использования вошли в состав следующих подгрупп:

- 9.1. Санаторно-курортная деятельность (коды расчета вида использования 05:031; 09:020; 09:022);
- 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий (коды расчета вида использования 02:016; 02:032; 09:000; 09:010; 12:002; 12:003);
- 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки (коды расчета вида использования 02:052; 02:062).

В соответствии с п. 58.1 Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков 9 сегмента осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода.

Объекты подгруппы 9.1. Санаторно-курортная деятельность выделены отдельно, как косвенно способные приносить доход (объекты, предназначенные для лечения и оздоровления человека, пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи и др.). Однако, применение методов доходного подхода вызывает значительные трудности, связанные с тем, что напрямую данные объекты дохода не приносят, так как являются составной частью доходоприносящих рекреационных и туристических объектов.

В соответствии с подпунктом 3 п. 49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости.

Применение метода индивидуального расчета в отношении объектов подгруппы 9.1. Санаторно-курортная деятельность обусловлено спецификой данного сегмента рынка: ограниченным объемом достоверных рыночных данных, неоднородностью характеристик объектов. В этой связи кадастровая стоимость объектов оценки указанной подгруппы определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с применением дополнительных корректировок. Так как объекты являются составной частью доходоприносящих рекреационных и туристических объектов, УПКС определен на основе минимального итогового УПКС подгруппы 5.2. Туризм 5 сегмента в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ), в которой расположены объекты оценки.

Объекты подгруппы 9.2. Благоустройство и охраны природных территорий (коды расчета вида использования 02:016; 02:032; 09:000; 09:010; 12:002; 12:003), а также подгруппы 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки (коды расчета вида использования 02:052; 02:062) характеризуются установленным законодательством режимом использования, наличием ограничений хозяйственной деятельности, отсутствием альтернативных вариантов использования, а также ограниченной возможностью вовлечения в рыночный оборот. Сделки с такими земельными участками носят единичный характер либо отсутствуют, а имеющиеся сведения о рынке не позволяют сформировать репрезентативную выборку объектов-аналогов и выполнить статистическую обработку сведений.

В соответствии с указанным и п. 49 Методических указаний, для объектов указанных подгрупп может быть применен метод индивидуального расчета. Для подгруппы 9.2. Благоустройство и охраны природных территорий метод выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с использованием агрегированных стоимостей объектов 13 сегмента до применения корректировок (минимальный модельный УПКС). Для подгруппы 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки метод выполнен на основе итоговых средних величин УПКС земельных участков 2 сегмента в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ) с применением дополнительных корректировок.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объекта оценки.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 151 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 9.1. Санаторно-курортная деятельность, 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий, 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 9.1. Санаторно-курортная деятельность<br>9.2. Благоустройство и охрана природных территорий<br>9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |

### 3.6.4.11. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 10.1. Использование лесов

В соответствии с п.59.3 Методических указаний, при определении кадастровой стоимости лесных участков, в границах которых расположены защитные, эксплуатационные или резервные леса, в расчет принимается один вид лесопользования - заготовка древесины.

Для рассматриваемых объектов характерны ограниченный рыночный оборот, установленный правовой режим использования, а также отсутствие достаточного количества сделок с сопоставимыми земельными участками. Стоимость земельных участков данной оценочной группы определяется не столько характеристиками земельного участка как самостоятельного объекта недвижимости, сколько лесотаксационными показателями, включая породный состав, возраст насаждений, запас древесины, продуктивность лесов, категорию защитности и иные характеристики лесных насаждений.

В соответствии с Законом Московской области от 12.07.2007 № 104/2007-ОЗ заготовка древесины для собственных нужд гражданами в первую очередь осуществляется за счет уборки захламленности, ветровальных, буреломных, усыхающих, сухостойных деревьев, а также при проведении выборочных или сплошных рубок в насаждениях, утративших биологическую устойчивость. То есть обычная промышленная заготовка в эксплуатационных лесах может включать масштабную вырубку спелого леса. В защитных же лесах приоритет — сохранение их целевых функций (защитных, рекреационных, оздоровительных). Поэтому здесь разрешены только рубки, совместимые с этим назначением: санитарные (удаление погибших и поврежденных деревьев) и рубки ухода, направленные на оздоровление насаждения, а не на коммерческую эксплуатацию.

В связи с указанным, определение кадастровой стоимости лесных участков в том числе путем определения продуктивности земель, занятых спелыми насаждениями, по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении (п. 59.4 Методических указаний) не представляется возможным.

Таким образом, вследствие отсутствия информации для анализа данных по заготовке древесины в Московской области, применен метод индивидуального расчета (п.49. Методических указаний). Метод индивидуального расчета выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с

дополнительными корректировками. Так как зачастую лесные насаждения расположены вдоль земель сельскохозяйственного назначения, метод выполнен на основе итоговых средних величин УПКС земельных участков подгруппы 1 сегмента 1.1.2. Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объекта оценки.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 152 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгруппы 10.1. Использование лесов***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 10.1. Использование лесов | пп. 3.7.1 Отчета |

### 3.6.4.12. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 11.1. Водные объекты

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 11 сегмента «Водные объекты» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

В состав подгруппы 11.1. Водные объекты входят земельные участки, занятые водными объектами, включая земельные участки из состава земель водного фонда, а также земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов и предназначенные для общего пользования водными объектами.

Указанные земельные участки характеризуются особым правовым режимом и ограниченной оборотоспособностью. Отсутствие альтернативных вариантов хозяйственного использования, а также выполнение преимущественно природоохранных, водохозяйственных и общественных функций, не позволяет собрать достаточное количество рыночной информации. Большинство указанных земельных участков не являются самостоятельным объектом рыночных правоотношений.

В соответствии с подпунктом 3 п. 49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости.

Применение метода индивидуального расчета в отношении объектов рассматриваемой подгруппы обусловлено спецификой данного сегмента рынка: ограниченным объемом достоверных рыночных данных, неоднородностью характеристик объектов и отсутствием устойчивых ценовых закономерностей, необходимых для построения статистической модели. В этой связи кадастровая стоимость объектов оценки указанной подгруппы определена методом индивидуального расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС с применением дополнительных корректировок на основе итоговых средних величин УПКС земельных участков подгруппы 1 сегмента подгруппы 1.2. Рыбоводство.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объекта оценки.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

*Таблица 153 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгруппы 11.1. Водные объекты*

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 11.1. Водные объекты | пп. 3.7.1 Отчета |

### 3.6.4.13. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас

В соответствии с п. 62.1. Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков 12 сегмента «Специальное, ритуальное использование и запас» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей и (или) с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

В состав подгруппы 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас входят земельные участки, предназначенные для специального использования, размещения кладбищ и крематориев, объектов обращения с отходами, испытательных полигонов, а также земельные участки запаса и иные земельные участки, использование которых связано с выполнением специальных иных функций.

Анализ рынка недвижимости показал, что сделки с земельными участками рассматриваемой оценочной группы носят единичный характер либо отсутствуют, а имеющаяся рыночная информация не позволяет сформировать репрезентативную выборку объектов-аналогов и выполнить статистическую обработку сведений, необходимую для построения достоверных моделей массовой оценки.

В соответствии с п.49 Методических указаний метод индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Применение индивидуального расчета определения кадастровой стоимости в отношении данной подгруппы обусловлено особенностями рассматриваемого сегмента рынка. Метод индивидуального расчета выполнен на основе алгоритмов метода УПКС с учетом особенностей применения, в связи с особенностями определения УПКС внутри территорий кладбищ. Метод реализован на основе итоговых минимальных величин УПКС земельных участков подгрупп 6 сегмента (6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками, 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками, 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность) в пределах территориальной единицы (ID Кладбища, кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ).

### 3.6.4.14. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками

В соответствии с пп. 60.1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)» выполняется в том числе методом статистического (регрессионного) моделирования.

При выполнении работ земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные в городских населенных пунктах, на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав следующих подгрупп:

- 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками;
- 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках следующей оценочной подгруппы в составе земельных участков 13 сегмента, расположенных в городских населенных пунктах:

– 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками.

В соответствии с подпунктом 3 п.49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

Таким образом, ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность или отсутствие характеристик объектов подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и агрегированных стоимостей объектов в составе 13 сегмента соответствующей подгруппы (13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками) до применения корректировок (средний модельный УПКС), как единственно возможного.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Для учета локальных и специфических особенностей объектов примененены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 154 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгруппы 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |
| Корректировка на объект культурного наследия | | пп. 3.7.4 Отчета |
| Корректировка на местоположение | | пп. 3.7.5 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |
| Корректировка на незарегистрированные улучшения | | пп. 3.7.6 Отчета |

### 3.6.4.15. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.2.1.2. СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками и подгруппы 13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками

В соответствии с пп. 60.1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)» выполняется в том числе методом статистического (регрессионного) моделирования.

При выполнении работ земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные в садоводческих, огороднических, дачных объединениях и коттеджных поселках (далее СОД и КП), на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав следующих подгрупп:

– 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;
– 13.2.1.2.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками;
– 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками;
– 13.2.1.2.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в рамках следующих оценочных подгрупп в составе земельных участков 13 сегмента, расположенных в СОД и КП:

– 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;
– 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками.

В соответствии с подпунктом 3 п.49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

Таким образом, ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность или отсутствие характеристик объектов подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и агрегированных стоимостей объектов в составе 13 сегмента соответствующей подгруппы (13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками, 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками) до применения корректировок (средний модельный УПКС), как единственно возможного.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Для учета локальных и специфических особенностей объектов применены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 155 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 13.2.1.2. СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, 13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 13.2.1.2. СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками<br>13.2.2.2.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |
| Корректировка на объект культурного наследия | | пп. 3.7.4 Отчета |
| Корректировка на местоположение | | пп. 3.7.5 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |
| Корректировка на незарегистрированные улучшения | | пп. 3.7.6 Отчета |

### 3.6.4.16. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками и подгруппы 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками

В соответствии с пп. 60.1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)» выполняется в том числе методом статистического (регрессионного) моделирования.

При выполнении работ земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные в сельских населенных пунктах, на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав следующих подгрупп:

– 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;
– 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками;
– 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками;
– 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками.

По результатам сбора рыночной информации собрано достаточное количество объектов-аналогов, позволяющее применить метод статистического (регрессионного) моделирования, в

рамках следующих оценочных подгрупп в составе земельных участков 13 сегмента, расположенных в сельских населенных пунктах:

- 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками;
- 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками.

В соответствии с подпунктом 3 п.49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

Таким образом, ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность или отсутствие характеристик объектов подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и агрегированных стоимостей объектов в составе 13 сегмента соответствующей подгруппы (13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками) до применения корректировок (средний модельный УПКС), как единственно возможного.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Для учета локальных и специфических особенностей объектов применены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 156 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками, 13.3.2.2.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с неполными характеристиками | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |
| Корректировка на объект культурного наследия | | пп. 3.7.4 Отчета |
| Корректировка на местоположение | | пп. 3.7.5 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |
| Корректировка на незарегистрированные улучшения | | пп. 3.7.6 Отчета |

### 3.6.4.17. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территорий, и подгруппы 13.4.2. СОД использование вне территорий

В соответствии с пп. 60.1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка)» выполняется в том числе методом статистического (регрессионного) моделирования.

При выполнении работ земельные участки рассматриваемого сегмента, расположенные на межселенной территории, на основе характеристик объектов, местоположения и достаточности рыночной информации вошли в состав следующих подгрупп:

- 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территорий;
- 13.4.2. СОД использование вне территорий.

Ввиду неразвитости рынка недвижимости на межселенной территории сбор данных, достаточных для построения модели, не представляется возможным.

В соответствии с подпунктом 3 п.49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета

кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем рынке объектов недвижимости.

Таким образом, ограниченный объем достоверных рыночных данных, неоднородность или отсутствие характеристик объектов подводят к использованию индивидуального способа расчета, выполненного на основе алгоритмов метода УПКС и стоимостей объектов в составе подгрупп 13 сегмента, УПКС которых определены путем построения статистической модели с применением корректировок (средний итоговый УПКС), как единственно возможного.

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объектов оценки. Применение данного метода обеспечивает воспроизведение рыночного уровня данного сегмента для объектов оценки данной подгруппы, а также позволяет приблизить полученные результаты к значениям смежных подгрупп данного сегмента.

Для учета локальных и специфических особенностей объектов применены корректировки, в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 157 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгрупп 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территории, 13.4.2. СОД использование вне территорий***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на вид разрешенного использования | 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территории<br>13.4.2. СОД использование вне территорий | пп. 3.7.1 Отчета |
| Корректировка на ЗОУИТ | | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |
| Корректировка на объект культурного наследия | | пп. 3.7.4 Отчета |
| Корректировка на местоположение | | пп. 3.7.5 Отчета |
| Корректировка на площадь | | пп. 3.6.1.1 Отчета |
| Корректировка на незарегистрированные улучшения | | пп. 3.7.6 Отчета |

### 3.6.4.18. Обоснование применения индивидуального способа определения кадастровой стоимости объектов подгруппы 14.1. Иное использование

В соответствии с подпунктом 3 п.49 Главы VIII Методических указаний индивидуальный способ определения кадастровой стоимости применяется в случаях невозможности расчета кадастровой стоимости с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, вследствие недостаточности информации о соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости.

В состав подгруппы 14.1. Иное использование 14 сегмента «Иное использование» входят земельные участки, вид разрешенного использования которых не может быть однозначно установлен на основании сведений ЕГРН для целей государственной кадастровой оценки. Отсутствие достоверной информации о виде разрешенного использования препятствует отнесению данных объектов к однородному сегменту рынка и формированию репрезентативной выборки аналогов.

Применение метода индивидуального расчета в отношении объектов рассматриваемой подгруппы обусловлено спецификой данного сегмента рынка. В этой связи, кадастровая стоимость объектов оценки указанной подгруппы определена на основе алгоритмов метода УПКС с применением дополнительных корректировок. Метод реализован на основе итоговых средних величин УПКС земельных участков всех сегментов в расчете на территориальную единицу (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ).

Внесение корректировок на индивидуальные особенности объектов оценки позволяет учесть различия и получить максимально обоснованную величину кадастровой стоимости объекта оценки.

К результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости применены корректировки в соответствии с таблицей ниже.

***Таблица 158 Применение корректировок к результатам определения УПКС объектов в составе подгруппы 14.1. Иное использование***

| Наименование корректировки | Наименование подгруппы | Описание корректировок в Отчете |
|---|---|---|
| Корректировка на ЗОУИТ | 14.1. Иное использование | пп. 3.7.2 Отчета |
| Корректировка на ТБО | | пп. 3.7.3 Отчета |

Сводная таблица с описанием схемы определения кадастровой стоимости методом индивидуального расчета для всех указанных подгрупп представлены в Приложении к Отчету П2.4.3. Индивидуальный расчет, результаты определения кадастровой стоимости данным методом представлены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

### 3.6.5. Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты

В соответствии с п. 44.3. Методических указаний доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования. В Приложении 6 к Методическим указаниям земельные участки для сельскохозяйственного использования рекомендуется оценивать с применением доходного подхода (ранг применимости – 1) и сравнительного подхода (ранг применимости – 2).

Согласно с п. 57.4. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «пашня», осуществляется методом капитализации земельной ренты..

В соответствии с Таблицей 107 п. 3.6. Отчета, по результатам группировки земельные участки, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья (пашня) вошли в следующие подгруппы 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»:

- 1.1.1.1. «Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м»,
- 1.1.2. «Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000».

Сельскохозяйственные угодья – это земли, на которых систематически ведется хозяйственная деятельность, направленная на получение продуктов питания, кормов и сырья. На таких территориях располагаются пашни, многолетние насаждения, залежи, пастбища и сенокосы. Каждый из перечисленных видов сельскохозяйственных угодий имеет свои качественные характеристики и ценность.

Пашня – это сельскохозяйственные угодья, ежегодно обрабатываемые и используемые под посев сельскохозяйственных культур, многолетних трав (кроме посевов предварительных культур на улучшенных сенокосах и пастбищах).

Сенокосы – это земли, которые систематически используются под сенокошение. В зависимости от качественных характеристик и структуры сельскохозяйственных угодий данного типа, они бывают суходольными, заливными, чистыми, коренного улучшения, заболоченными, закочкаренными, залесенными и закустаренными в той или иной степени.

Пастбища, к этому виду угодий относятся территории, которые предназначены и систематически используются для выпаса животных. Сюда же причисляются земли, не являющиеся залежами и сенокосами, не используемые для выпаса скота, но пригодные для этого. Различают пастбища культурные, заболоченные, суходольные, коренного улучшения, для отгонного скотоводства, обводненные, сбитые, закочкаренные, залесенные и закустаренные в определенной степени.

Залежи - это сельскохозяйственные угодья, ранее использовавшиеся как пашня, но не используемые больше года, начиная с осени, под посев сельскохозяйственных культур и под пар.

Определение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования (сельскохозяйственных угодий) осуществлялось с использованием:

- Справочника агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, 2010);

- Пособия «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации» (Москва, 2012).
- База данных для расчета показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области (далее – База данных).

#### 3.6.5.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных под сельскохозяйственные угодья, предполагает следующую последовательность действий:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади (доли площади), которую занимает каждая из них;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, пригодных к выращиванию (далее - перечень культур);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур – севооборота/структуры посевов, характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- расчет удельного показателя валового дохода для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации для каждой почвенной разновидности;
- расчет рентабельности производства сельскохозяйственных культур;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее – коэффициента капитализации);
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей в составе земельного участка удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

##### 3.6.5.1.1. Определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них

Перечень почвенных разностей определяется в соответствии с принятой классификацией почв на момент проведения почвенного обследования и включает:

- Наименование почвенной разновидности согласно ее морфологическому описанию;
- Мощность гумусового горизонта;
- Содержание гумуса в пахотном горизонте;
- Гранулометрический состав гумусового горизонта.

Тип литологического строения учитывает в оценке качества почв водно-физические свойства почвенного профиля и составляющих его генетических горизонтов. Он характеризует важнейший фактор плодородия почвы – способность ее запасать влагу, полезную для растений. Тип литологического строения характеризует также внутренний дренаж почв, то есть способность их отводить избыток влаги с внутрипочвенным стоком. Для оценки качества почв используются 28 типов литологического строения почв.

Для определения типа литологического строения почв необходимы сведения о водопроницаемости и водоудерживающей способности (полевой влагоемкости) генетических горизонтов в пределах верхней метровой толщи почвы. Эти сведения получают из материалов почвенных, почвенно-мелиоративных и других обследований путем обобщения результатов исследований водно-физических свойств почв, увязывая их с генезисом почв и почвообразующих

пород, гранулометрическим составом, плотностью и химическими свойствами (карбонатность, засоление, солонцеватость и др.) исследуемых горизонтов.

Для почв, непригодных для сельскохозяйственного использования в естественном состоянии, тип литологического строения не указывается (код 1).

Из дополнительных свойств кодируются только те, которые имеют значение для оценки качества почв и не учтены кодами типа (подтипа) почв и типа литологического строения почвы.

Не указываются дополнительные свойства почв, непригодных для сельскохозяйственного использования, а также классификационные признаки почв, характеризующие их гранулометрический состав, мощность гумусового горизонта и содержание в нем гумуса, поскольку в компьютер вводятся их конкретные параметры.

Для определения состава почвенных разновидностей, а именно: названия почвенной разновидности, материнской породы, содержания гумуса (%), содержания физической глины (%), мощности гумусового горизонта, уклона, пригодности земель, типа литологического строения, дополнительных свойств (при наличии), а также доли занимаемой площади в составе земельного участка использовались следующие данные:

1. Почвенная карта Московской области Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (далее – Почвенная карта Министерства сельского хозяйства), содержащая информацию о почвенном покрове территории в масштабе 1:300 000 и отдельные фрагменты карт в границах сельскохозяйственных предприятий 1989 года (М 1:10 000), полученные от Федерального государственного бюджетного учреждения «Агрохимическая служба России» письмом от 27.03.2026 № 714-и;
2. Сведения о почвенных характеристиках и видах с почвенных карт Московской области (далее – Почвенная карта Агрохимическая служба России), предоставленные Федеральным государственным бюджетным учреждением «Агрохимическая служба России» письмом от 02.12.2024 № 992-и, в соответствии с Соглашением о сотрудничестве между ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», ФГБОУ высшего образования «Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова» и ФГБУ Государственный центр агрохимической службы «Московский» (далее – ФГБУ ГЦАС «Московский») от 07.04.2022 об осуществлении взаимного обмена информацией о состоянии, использовании, природно-почвенных пространственных данных о землях сельскохозяйственного назначения Московской области (далее – Соглашение о сотрудничестве от 07.04.2022).
3. Информация, собранная в рамках выполнения предыдущего тура государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2022.

В качестве основного источника информации о составе почвенных разновидностей применялись сведения, содержащиеся на Почвенной карте Министерства сельского хозяйства. Указанный источник применялся при условии, что сведения о земельном участке отвечали требованиям по пространственной привязке, масштабу картографического материала, достаточности исходной почвенно-климатической информации. При невыполнении вышеуказанных условий в качестве источника использовалась Почвенная карта Агрохимической службы России. Данный источник применялся при соблюдении аналогичных критериев отбора. Также использовалась информация, собранная в рамках выполнения предыдущего тура государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2022.

Помимо этого, учитывались иные критерии, в том числе состав особо ценных земель, в соответствии с данными Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области (письмо от 27.02.2026 от № 19ИСХ-2545/19-09-02), полученными от Государственного бюджетного учреждения Московской области «Геоцифра» (письмо от 11.03.2026 № 11-95/Исх-11/8).

При наличии почвенной информации «родительских» земельных участков данные сведения были учтены для «дочерних» земельных участков в соответствии с пропорциями площадей почвенных разновидностей. Исходная информация представлена в Приложении П1.5.1. Письма к Отчету.

После анализа данных о почвенном покрове объектов оценки перечень почвенных разновидностей с указанием дополнительных свойств был введен в Базу данных, как исходная информация для расчетов (см. рисунок ниже).

| Наименование почвы | Код типа-подтипа | Код подтипа | Код литологического строения | гран состав | Дополнительные свойства | | содерж гумус,% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Степень смытости | переувлажнение | |
| Дерново-слабоподзолистые среднесуглинистые | 183 | 3 | 3 | 4 | 1 | 1 | 2,1 |
| Дерново-среднеподзолистые легкосуглинистые | 183 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1,9 |
| Дерново-среднеподзолистые среднесуглинистые | 183 | 3 | 3 | 4 | 1 | 1 | 2,0 |
| Дерново-подзолистые среднесмытые легкосуглинистые | 183 | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1,8 |
| Дерново-среднеподзолистые слабоглееватые легкосуглинистые | 183 | 3 | 3 | 3 | 1 | 25 | 2,1 |
| Дерново-среднеподзолистые слабоглееватые среднесуглинистые | 183 | 3 | 3 | 4 | 1 | 25 | 2,2 |
| Дерновые среднесуглинистые | 211 | 1 | 3 | 4 | 1 | 1 | 2,7 |
| Дерновые слабоглееватые среднесуглинистые | 211 | 1 | 3 | 4 | 1 | 25 | 3,1 |
| Светло-серые лесные легкосуглинистые | 241 | 1 | 3 | 3 | 1 | 1 | 2,3 |

***Рисунок 208 Исходная почвенная информация для расчетов***

Состав почвенных разновидностей был определен для каждого земельного участка, входящего в перечень оцениваемых участков и имеющего установленные границы. Однако, для части оцениваемых участков, у которых отсутствуют сведения о точных границах и отнесенных к конкретному кадастровому кварталу, использовался перечень почвенных разновидностей, характерных для этого квартала. Для земельных участков нулевого квартала без установленных границ местоположение участка (участков) определяется по описанию, имеющемуся в ЕГРН или информации, предоставленной представителями местных органов власти. Для определения кадастровой стоимости таких участков структура почвенного покрова определяется по усредненным данным о почвенной структуре всего муниципального образования.

Характеристика почвенных разновидностей была проведена в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве, одобренных НТС Росземкадастра 03.04.2003. В разрезе почвенной разновидности была проведена их генерализация и кодирование информации. Каждой почвенной разновидности был присвоен код, характеризующий тип и подтип почвы.

| Тип | Подтип | Наименование |
|---|---|---|
| 17 | 1 | Мерзлотные таежные |
| 17 | 2 | Мерзлотные таежные палевые |
| 17 | 3 | Мерзлотные таежные палевые оподзоленные |
| 18 | 1 | Глееподзолистые |
| 18 | 2 | Подзолистые |
| 18 | 3 | Дерново-подзолистые |
| 20 | 1 | Торфянисто-подзолистые |
| 20 | 2 | Торфяно-подзолистые |
| 20 | 3 | Перегонойно-подзолистые |
| 20 | 4 | Горные торфянисто-дерновые |
| 21 | 1 | Дерново-карбонатные типичные |
| 21 | 2 | Дерново-карбонатные выщелоченные |
| 21 | 3 | Дерново-карбонатные оподзоленные |
| 21 | 4 | Дерново-перегнойно-глеевые |
| 24 | 1 | Светло-серые лесные |
| 24 | 2 | Серые лесные |
| 24 | 3 | Темно-серые лесные |
| 25 | 1 | Светло-серые лесостепные |
| 25 | 2 | Серые лесостепные |
| 25 | 3 | Темно-серые лесостепные |
| 26 | 1 | Бурые лесные |
| 26 | 2 | Бурые лесные остаточно-пойменные |
| 26 | 3 | Остаточно-пойменные |
| 27 | 1 | Лугово-бурые |
| 27 | 2 | Луговые |
| 27 | 3 | Лугово-черноземовидные |
| 27 | 4 | Луговые перегнойно-глеевые |

***Рисунок 209 Кодирование типов и подтипов почв***

Также была проведена кодировка литологического строения и дополнительных признаков почв.

| Код литологии | Полное наименование |
|---|---|
| **1** | Без указания пород |
| **2** | Водопроницаемые (коэфф. фильтр. Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и глины2 (лессы, лессовидные супеси и сугл., легкие моренные суглинки, слабо уплотненные гумусовые горизонты тяжелого гранулометрического состава и т.п.) мощностью более 1 м. |
| **3** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е в пределах 0,5 м от поверхности почвы плотными слабоводопроницаемыми (Кф 0,1-0,01 м/сут.) суглинками и глинами (моренные и водно-ледниковые средние и тяжелые суглинки и глины, бескарбонатные лессовидные глины, иллювиальные горизонты солонцов, слитые и солонцеватые горизонты черноземов и т.п.). |
| **4** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е на гл. 0,5-1,0 м плотными слабоводопроницаемыми суглинками и глинами. |
| **5** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е в пр. 0,5 м от поверхности плотными очень слабо-водопроницаемыми (Кф ? 0,01 м/сут.) суглинками и гли-нами (третичные глины, озерно-ледниковые ленточные глины и т.п.). |
| **6** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е на гл. 0,5-1,0 м плотными очень слабоводо-проницаемыми суглинками и глинами |
| **7** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е в пр.еделах 0,5 м от поверхности песками и супесями (песчаными). |
| **8** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е на гл. 0,5-1,0 м песками и супесями. |
| **9** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е в пределах 0,3 м от поверхности галечниками, щебнисто-каменистым элюво-делювием коренных пород (известняки, глинистые сланцы и т.п.) и другими подобными плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью (Кф ? 1,0 м/сут.). |
| **10** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е на гл. 0,3-0,5м плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью. |
| **11** | Водопроницаемые суглинки и глины, подст-е на гл. 0,5-1,0м плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью. |
| **12** | Пески мощностью более 1 м. |
| **13** | Пески, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности водоупорными (Кф ? 0,1 м/сут.) суглинками и глинами. |
| **14** | Пески, подстилаемые на глубине 0,5-1,0м водоупорными суглинками и глинами |
| **15** | Торф мощностью более 1 м |
| **16** | Торф мощностью 0,5-1,0 м на суглинках и глинах |
| **17** | Торф мощностью 0,5-1,0 м на песках |

***Рисунок 210 Кодировка литологического строения почв***

| Код | Наименование |
|---|---|
| 1 | Нет |
| 2 | Слабосмытые |
| 3 | Среднесмытые |
| 4 | Сильносмытые |
| 22 | Слабоэрозионнопасные |
| 23 | Среднеэрозионнопасные |
| 24 | Сильноэрозионнопасные |
| 25 | Поверхностно- и профильно-слабоглееватые |
| 26 | Поверхностно- и профильно-глееватые |
| 27 | Поверхностно- и профильно-глеевые |
| 28 | Глубоко-слабоглееватые |
| 29 | Глубоко-глееватые |
| 30 | Глубоко-глеевые |
| 31 | Осолоделые |
| 32 | Слитые |
| 33 | Уплотненные |
| 34 | Остаточно-карбонатные |
| 35 | Неполноразвитые |
| 36 | Слабокаменистые |
| 37 | Среднекаменистые |
| 38 | Сильно каменистые |
| 39 | Очень сильно каменистые |
| 40 | Слабощебнистые, галечниковые |
| 41 | Среднещебнистые, галечниковые |
| 42 | Сильно- и очень сильно щебнистые, галечниковые |
| 43 | Слабо уплотненные |
| 44 | Корковые |

***Рисунок 211 Кодировка дополнительных признаков почв***

Для каждой почвенной разновидности определялись мощность гумусового горизонта, содержание в нем гумуса, а также содержание гранулометрических частиц менее 0,01 мм в поверхностном горизонте почвы.

Результаты кодировки, характеристики почвенных разновидностей и состав почвенных разновидностей с площадями (долями площадей) в составе оцениваемых земельных участков приведены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету (1 Сегмент, Исходная почвенная информация).

При выполнении данного этапа работ также были уточнены агроэкологические свойства почв, в том числе их негативные свойства (избыточное увлажнение и др.).

#### 3.6.5.1.2. Определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее - перечень культур)

Ассортимент оценочных культур подбирается по соответствию показателей климата административного района агроклиматическим параметрам, определяющим ареал возможного выращивания сельскохозяйственных культур.

Агроклиматическое зонирование выполнено в рамках территории субъектов Российской Федерации. Оно позволяет более полно учесть влияние варьирующих климатических условий на качество земель. В процессе зонирования выявлены территории (далее – агроклиматические подзоны), существенно различающиеся по агроклиматическим показателям, определяющим ассортимент сельскохозяйственных культур и имеющие значение для расчета нормативной урожайности и затрат.

В качестве территориальной единицы агроклиматического зонирования принимается административный район (Рисунок 212), далее сопоставленный с городскими округами и

муниципальными округами Московской области. Для целей выполнения работ данные по агроклиматическому потенциалу агроклиматических подзон, в которых располагаются оцениваемые земельные участки, взяты из Справочника агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации, под редакцией Носова С.И., 2010 год (далее – Справочник агроклиматического оценочного зонирования). Данные сведения содержатся в справочной информации Базы данных для земель сельскохозяйственного назначения.

Агроклиматический потенциал рассчитывался по формуле:

$$АП = \frac{\sum t > 10^0 (КУ - Р)}{КК + 100},$$

где:

- $\Sigma t > 10°$ – сумма температур выше 10°, берется из климатических (агроклиматических) справочников;
- КУ – коэффициент увлажнения (отношение количества осадков к испаряемости), величины КУ более 1,1 принимаются равными 1,1;
- *Р* – поправка к *КУ*;
- КК – коэффициент континентальности климата, который рассчитывается по формуле:

$$КК = \frac{360\ (t°_{max} - t°_{min})}{\lambda + 10},$$

где:

- t°max – средняя температура самого теплого месяца;
- t°min – средняя температура самого холодного месяца;
- λ – широта местности, берется с точностью до десятых долей градуса, КК берется в целых числах.

В Московской области выделено три подзоны. Для каждого оцениваемого участка показатель агроклиматического потенциала был определен в зависимости от его расположения в той или иной агроклиматической подзоне.




***Рисунок 212 Агроклиматическое зонирование Московской области***

Значения агроклиматического потенциала для всех агроклиматических подзон представлены на Рисунке 213.

| Агроклим. подзона | Зем.–оцен. район | Площадь с.–х. угодий, тыс.га | Сумма температур >10 °С | КУ | АП | КК |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 933,0 | 1900–1975 | 1,1 | 7,0 | 150 |
| 2 | 1,2 | 265,2 | 2000–2100 | 1,1 | 7,2 | 156 |
| 3 | 2,3 | 123,9 | 2125–2175 | 1,06–1,08 | 7,3 | 158 |

***Рисунок 213 Данные по агроклиматическому потенциалу агроклиматических подзон***

| Агроклим. подзона | Зем.–оцен. район | Коэффициенты к зерновым | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Кукуруза на зерно | Лён-долгунец | Сахарная свёкла | Подсолнечник | Соя |
| 1 | 1 | 7,01 | 1,98 | 1,69 | – | 1,62 | – | – | – |
| 2 | 1,2 | 7,16 | 1,94 | 1,66 | – | – | – | – | – |
| 3 | 2,3 | 7,04 | 1,86 | 1,62 | – | – | 9,92 | – | – |

| Агроклим. подзона | Зем.–оцен. район | Структура зерновых, % | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Озимая пшеница | Ячмень | Яровая пшеница | Рожь | Кукуруза на зерно |
| 1 | 1 | 50 | 50 | – | – | – |
| 2 | 1,2 | 50 | 50 | – | – | – |
| 3 | 2,3 | 50 | 50 | – | – | – |

***Рисунок 214 Характеристики агроподзон***

В соответствии со справочниками Базы данных для земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от агроклиматической подзоны для Московской области рекомендованы структуры посевов, представленные в следующей таблице.

***Таблица 159 Структура посевов***

| Агро-климатическая подзона | Земельно-оценочный район | Структура посевов, % | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Лен-долгунец | Сахарная свека | Подсолнечник | Соя | Чистый пар |
| 1 | 1 | 50,0 | 6 | 32,8 | 10,0 | 1,2 | - | - | - | - |
| 2 | 1,2 | 50,0 | 6 | 34 | 10,0 | - | - | - | - | - |
| 3 | 2,3 | 50,0 | 6 | 30,7 | 10,0 | - | 3,3 | - | - | - |

Исходя из агроклиматических требований, определяющих ареал возможного выращивания, и из экологических условий Московской области и почвенных разновидностей, свойственных ей, были подобраны основные сельскохозяйственные культуры:

- зерновые;
- многолетние травы;
- картофель;
- однолетние травы.

Также в соответствии со Справочником агроклиматического оценочного зонирования на территории Московской области возможны к возделыванию такие сельскохозяйственные культуры, как лен-долгунец и сахарная свекла, однако отсутствие рыночных цен на территории Московской области и экспертное мнение почвоведов, указывает на то, что данные культуры фактически не выращиваются. В связи с этим доля в структуре посевов, приходящаяся на лен-долгунец и сахарную свеклу включены в долю в структуре посевов многолетних трав.

В соответствии с правилами подбора структуры посевов зональный набор оценочных культур адаптируется, то есть оптимизируется применительно к каждой конкретной почвенной разновидности, к почвенно-климатическим условиям каждого конкретного земельного участка.

Выбор оптимального набора культур определяется также условиями рельефа (равнина, склоны) и ландшафтными условиями (водораздел, пойма).

На склоновых землях (средне-сильносмытые почвы на уклонах более 3 градусов) из оценочной структуры исключаются пропашные культуры (картофель). На пойменных землях

исключаются культуры раннего сева (яровые зерновые) и озимые зерновые. Исключаемые культуры замещаются многолетними травами.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе подгруппы 1.1.1.1 Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м и подгруппы 1.1.2 Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000 кв.м рассчитывается с видом использования в качестве пашни.

Как указывалось выше, залежи представляют собой сельскохозяйственные угодья, ранее использовавшиеся под пашню, но не используемые больше года, начиная с осени, под посев сельскохозяйственных культур и под пар. Таким образом, залежь представляет собой пример вторичной (восстановительной) сукцессии.

В первые 2-3 года пашня зарастает одно- и двулетними растениями, в последующие 5-7 лет - корневищными растениями, которые затем сменяются рыхлокустовыми и плотнокустовыми злаками. С возрастом залежи влажность постепенно падает, приближаясь к влажности степных целин, а параллельно этому происходит процесс смены мезофильной растительности залежей более ксерофильной целинно-степной. На залежах накапливается органическое вещество, образуется дернина, почва становится более плотной и структурной.

Обработка залежей заключается в вспашке плугами с предплужниками с последующей обработкой дисковыми орудиями, что соответствует обработке пашни в полевом севообороте после выращивания многолетних трав.

Назначение земель, используемых в сельском хозяйстве, может быть разным. Но в любом случае основным показателем их качества является плодородие. Рациональным называют такое использование земель, при котором возможно получение максимальных урожаев без снижения этого показателя. Отсутствие возделывания земельных участков и образование залежи свидетельствует либо о низком уровне хозяйствования, либо об иных целях, возлагаемых на земельный участок.

Согласно федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности (ст. 6). Срок неиспользования участка (его зарастание) законодательством определен в три года, после чего он может быть изъят. Следовательно, технология обработки залежи соответствует технологии обработки пашни в полевом севообороте с многолетними травами и, соответственно, при проведении кадастровой оценки залежи рассматривались как пашня.

Также при документальном подтверждении в отношении земельного участка органом муниципального земельного контроля и/или Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области информации об отсутствии возделывания сельскохозяйственных угодий в течении длительного промежутка времени и об отсутствии намерений правообладателя о возобновлении хозяйственной деятельности, связанной с типичным для сельскохозяйственных угодий использованием, допускается при согласовании с органами местного самоуправление и/или Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области определять кадастровую стоимость такого земельного участка в составе 6 сегмента «Производственная деятельность», с присвоением одного из кодов расчета вида использования, связанного с сельскохозяйственным производством (например, 01:150, 01:180 и т.п.).

#### 3.6.5.1.3. Определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур

Определение продуктивности пашни, сенокосов и пастбищ определяется путем расчета показателей нормативной урожайности каждой оцениваемой культуры.

Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур для почвенных выделов рассчитывается по следующей формуле:

$$У = (33,2 \times К_И \times АП \backslash 10,0) \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5$$

где:

- У – нормативная урожайность зерновых культур, ц\га;
- АП – величина агроклиматического потенциала по агроклиматической подзоне;
- 10,0 – базовое значение величины агроклиматического потенциала;
- 33,2 – нормативная урожайность (ц\га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам зональных технологий при базовом значении АП (10,0);
- $К_И$ – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур;
- К1 – поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое;
- К2- поправочный коэффициент на мощность гумусового горизонта;
- К3 – поправочный коэффициент на содержание физической глины в пахотном горизонте;
- К4 – поправочный коэффициент на дополнительные свойства почв;
- К5 – коэффициент урожайности оценочной культуры к зерновым.

Коэффициенты К1-К4 разработаны с учетом материалов IV тура экономической оценки земель.

Расчет коэффициента пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур осуществлялся путем сопоставления фактических показателей урожайности сельскохозяйственных организаций по зерновым культурам за 2023-2024 года, предоставленных Министерством сельского хозяйства Российской Федерации письмом от 05.03.2026 № 19ИСХ-2770/19-09-02, со средними значениями нормативной урожайности зерновых культур по соответствующим городским округам, определенными в рамках выполнения предыдущего тура государственной кадастровой оценки (Таблица 160). Данные о фактической урожайности были получены с наиболее продуктивных земель, в том числе включенных в состав мелиорируемых земель.

Среднее значение отношения фактической урожайности к нормативной урожайности для зерновых культур составило 1,5.

***Таблица 160 Средние значения нормативной и фактической урожайности зерновых культур***

| Организация | Средние значения нормативной урожайности зерновых культур, ц/га | Средние значения фактической урожайности на 2023-2024 года, ц/га |
|---|---|---|
| ООО «АГРОФОРВАРД» | 19,3 | 24,9 |
| ООО «Агропродукт» | 20,7 | 23,3 |
| ООО «ВАЛМИКС» | 18,9 | 31,8 |
| ООО «КРАФТВЕРК» | 26,8 | 42,6 |
| ООО «Развитие» | 19,5 | 38,9 |
| ООО «Раздолье» | 20,6 | 29,1 |
| ООО «Сергиевское» | 24,1 | 40,2 |
| ООО Фермерское Хозяйство «СеДеК» | 26,8 | 32,5 |

В связи с наибольшей доходностью, расчет коэффициента пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур для картофеля (Таблица 161) выполнялся отдельно. Среднее значение отношения фактической урожайности к нормативной урожайности для картофеля составило 1,98.

***Таблица 161 Средние значения нормативной и фактической урожайности картофеля***

| Организация | Средние значения нормативной урожайности картофеля, ц/га | Средние значения фактической урожайности картофеля на 2023-2024 года, ц/га |
|---|---|---|
| ООО «АГРОФОРВАРД» | 143,3 | 318,3 |
| ООО «ОВОЩНАЯ КОМПАНИЯ АЭСО» | 139,8 | 265,4 |
| ООО «ДанКо» | 177,8 | 275 |
| ООО «ВАЛМИКС» | 135,9 | 333,25 |
| ООО «Развитие» | 141,5 | 375,05 |
| ООО «Раздолье» | 138,5 | 285,95 |
| ООО «Сергиевское» | 171,2 | 303,8 |
| ООО Фермерское Хозяйство «СеДеК» | 192,9 | 240,25 |

Мелиорация земель – это комплекс технических и организационно-хозяйственных мероприятий, направленных на улучшение почвенных, агроклиматических и гидрологических условий для повышения высокой отдачи от использования земель, с целью получения устойчивых и высоких урожаев сельскохозяйственных культур.

Мелиоративными называют мероприятия по орошению и осушению почвы (ирригация), контролирование рек и поверхностно стекающих вод, фортификацию нестабильных оврагов и сыпучих песков, основательное изменение химического состава почвы (гипсование засоленных и известкование кислых почв), а также расчистку почвы от камней. Применение мероприятий по мелиорации позволяет повысить производительность земельных ресурсов, что имеет большое значение в развитии сельского хозяйства, так как улучшает урожайность, кормовую базу животноводства, способствует освоению новых заболоченных или пустынных земель.

Таким образом, мероприятия по мелиорации повышают продуктивность земель и повышают плодородие почв, то есть улучшают данные показатели. Плодородие почв влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков. Следовательно, наличие/ отсутствие мероприятий по мелиорации необходимо учитывать для каждого оцениваемого земельного участка при наличии такой информации.

Информация о наличии мелиорации (характеристика «Наличие мелиорации_СВОД») учтена на основе семантической и графической информации в соответствии с данными Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области (письмо от 27.02.2026 от 19ИСХ-2545/19-09-02), полученными от Государственного бюджетного учреждения Московской области «Геоцифра» (письмо от 11.03.2026 № 11-95/Исх-11/8). Наличие мелиорации на основе графической информации установлено в случае покрытия зоной мелиоративных земель и угодий более чем на 10%.

Для корректного перехода от показателей урожайности, сложившихся на мелиорируемых землях, к показателям немелиорируемых земель в рамках расчета поправочного коэффициента на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур (далее - КИ) использовался Справочник «Оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А. В данном справочнике представлена корректировка, учитывающая почвенные и агроклиматические условия земельных участков (стр. 185, табл. 49). Данная корректировка отражает влияние плодородия на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 49. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под пашни | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями | 0,78 | 0,74 | 0,83 |
| Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями | 0,59 | 0,53 | 0,65 |

185

***Рисунок 215 Корректирующие коэффициенты***

Таким образом, корректировка составит 28% (1/0,78 – 1), она количественно выражает, во сколько раз продуктивность мелиорируемых земель превышает продуктивность немелиорируемых при прочих равных условиях.

Поскольку в выборку по данным о фактической урожайности вошли наиболее продуктивные земли, в том числе включенные в состав мелиорируемых земель, для перехода к немелиорируемым землям указанный коэффициент необходимо скорректировать путем деления на поправочный коэффициент.

Следует учитывать, что исходный коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур составлял 1,4 в соответствии со Справочником агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, 2010). Поскольку сравнение проводилось с нормативной урожайностью, к которой уже был применен данный коэффициент, итоговое значение поправочного коэффициента необходимо увеличить в 1,4 раза.

Полученный коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур (КИ) представлен в таблице ниже.

***Таблица 162 Коэффициенты пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания сельскохозяйственных культур***

| Наличие мелиорации | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы |
|---|---|---|---|---|
| да | 2,10 | 2,77 | 2,10 | 2,10 |
| нет | 1,64 | 2,17 | 1,64 | 1,64 |

Поправочный коэффициент на дополнительные свойства почв (К4) для Московской области, в свою очередь, включает следующие составляющие:

***Таблица 163 Коэффициент на дополнительные свойства почв***

| Обозначение поправочного коэффициента | Перечень свойств, на которые производится поправка |
|---|---|
| К4_1 | Подстилание плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью |
| | Легкий гранулометрический состав почвообразующих пород |
| | Подстилание водопроницаемых суглинков легкими породами |
| К4_2 | Повышенное и избыточное увлажнение суглинистых и глинистых почв в лесостепной и степной зонах |
| | Повышенное и избыточное увлажнение почв на легких породах в лесостепной и степной зонах |
| К4_3 | Избыточное увлажнение почв лесной, лесостепной и степной зон |
| К4_4 | Крутизна склонов |

Переход от нормативной урожайности зерновых к нормативной урожайности других сельскохозяйственных культур осуществлялся с применением коэффициента перевода (К5). Значения коэффициентов перевода по Московской области и величина агроклиматического потенциала взяты из Справочника агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации.

***Таблица 164 Коэффициенты пересчета от нормативной урожайности зерновых культур***

| Агроклиматическая подзона | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,0 | 7,01 | 1,98 | 1,69 |
| 2 | 1,0 | 7,16 | 1,94 | 1,66 |
| 3 | 1,0 | 7,04 | 1,86 | 1,62 |

Результаты расчета нормативной урожайности по каждой почвенной разновидности содержится в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

#### 3.6.5.1.4. Расчет цены реализации продукции по каждой оценочной культуре

Для целей расчета удельного показателя валового дохода для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур определяется прогнозируемая цена реализации сельскохозяйственной культуры.

Прогнозируемая цена реализации продукции по каждой сельскохозяйственной культуре из состава перечня оценочных культур рассчитывалась исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за пятилетний период, предшествующий началу работ по государственной кадастровой оценке земель.

Для прогнозирования цен реализации сельскохозяйственной продукции использовались следующие источники:

- Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области;
- территориальные органы государственной статистики;
- интернет-источники.

Цены реализации сельскохозяйственной продукции, приведенные на дату оценки, представлены в таблицах ниже.

Для расчета средней цены реализации используемых в расчете культур были взяты данные Базы официальной статистической информации «ЕМИСС» (https://www.fedstat.ru) о средних ценах реализации зерновых культур на территории региона.

***Таблица 165 Расчет средней цены реализации зерновых в Московской области, руб./т***

| Месяц | Год | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| январь | 12 229,00 | 16 436,33 | 9 075,57 | 10 249,81 | 15 117,10 |
| февраль | 12 924,00 | 13 444,00 | 11 706,33 | 10 533,42 | 15 911,60 |
| март | 8 142,00 | 14 908,46 | - | 9 255,90 | 17 031,61 |
| апрель | 9 090,00 | 14 902,78 | - | 9 312,64 | 17 019,54 |
| май | 12 730,00 | 13 636,00 | - | 10 848,90 | 16 200,01 |
| июнь | 12 730,00 | 14 545,00 | - | 10 742,71 | - |
| июль | 10 997,00 | - | - | 11 920,68 | 13 390,99 |
| август | 10 700,00 | - | - | 12 346,12 | - |
| сентябрь | 10 923,00 | - | 9 648,87 | 11 845,17 | 11 734,53 |
| октябрь | 14 545,00 | - | 12 561,14 | 12 367,50 | 11 740,41 |
| ноябрь | 14 545,00 | - | 11 379,34 | 12 576,60 | 12 459,11 |
| декабрь | 12 161,00 | - | - | 13 706,80 | 11 265,93 |
| **среднее** | **11 809,67** | **14 645,43** | **10 874,25** | **11 308,85** | **14 187,08** |
| Коэффициент индексации цен на дату определения кадастровой стоимости | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,10 | 1,00 |
| Цена с учетом индексации | 12 406,77 | 15 401,32 | 11 413,81 | 12 444,94 | 14 187,08 |
| **Средняя цена с учетом индексации, руб./т** | **13 170,78** | | | | |
| **Средняя цена с учетом индексации, руб./ц** | **1 317,08** | | | | |

*Источник: цены реализации https://www.fedstat.ru/indicator/57693, индексы цен реализации https://www.fedstat.ru/indicator/57697*

***Таблица 166 Цена реализации картофеля в Московской области, руб./т***

| Месяц | Год | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| январь | 15460,98 | 29463,09 | 17966,22 | 15357,47 | 29211,67 |
| февраль | 13982,80 | 27450,79 | 16453,84 | 11982,59 | 31725,70 |
| март | 18930,43 | 28023,59 | 15800,72 | 12 163,39 | 34639,26 |
| апрель | 18919,90 | 26306,45 | 12 946,55 | 12044,02 | 26376,89 |
| май | 19026,24 | 37839,04 | 11517,13 | 12865,69 | 29979,64 |
| июнь | 16346,58 | 29719,35 | 6306,59 | 20719,44 | 28827,46 |
| июль | 23280,00 | 31145,48 | 9303,59 | 23159,77 | 33809,18 |
| август | 25685,50 | 19932,90 | 21549,72 | 16819,73 | - |
| сентябрь | 19720,09 | 15378,15 | 13126,12 | 21778,44 | 14939,34 |
| октябрь | 24545,00 | 18585,01 | - | 19154,47 | 15747,49 |
| ноябрь | 27273,00 | 16 561,66 | 9958,09 | 29002,95 | 18865,59 |
| декабрь | 27556,08 | 13455,77 | 11205,35 | 28180,19 | 19358,93 |
| **среднее** | **20893,88** | **25209,06** | **13318,74** | **18602,35** | **25771,01** |
| Коэффициент индексации цен на дату определения кадастровой стоимости | 1,16 | 1,09 | 1,27 | 1,16 | 1,00 |
| Цена с учетом индексации | 24137,04 | 27439,95 | 16851,55 | 21595,23 | 25771,01 |
| **Средняя цена с учетом индексации, руб./т** | **23158,96** | | | | |
| **Средняя цена с учетом индексации, руб./ц** | **2 315,90** | | | | |

*Источник: цены реализации https://www.fedstat.ru/indicator/57693, индексы цен реализации https://www.fedstat.ru/indicator/57697*

***Таблица 167 Цена реализации сена однолетних и многолетних трав в Московской области***

| № | Цена, руб./кг | Дата | Источник информации | Индекс | Цена с учетом индексации, руб./кг |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,00 | 4 кв. 2021 | https://www.avito.ru/volokolamsk/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_dlya_zhivotnyh_2262164243 | 1,18 | 8,28 |
| 2 | 7,50 | 2 кв. 2021 | https://www.avito.ru/ruza/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_tyukah_po_20kg150_tyuk_2099459542 | 1,18 | 8,87 |
| 3 | 8,89 | 3 кв. 2021 | kubinka/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_tyukah_2224042194 | 1,18 | 10,51 |
| 4 | 7,06 | 2 кв. 2021 | yahroma/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_tyukah_raznotrave_2155928855 | 1,18 | 8,35 |
| 5 | 8,00 | 2 кв. 2021 | https://www.avito.ru/yahroma/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_rulonah_2021g_250kg_2186569308 | 1,18 | 9,46 |
| 6 | 10,00 | 4 кв. 2021 | noginsk/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_tyukah_2299620243 | 1,18 | 11,82 |
| 7 | 9,38 | 3 кв. 2021 | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bogorodskoe/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_v_tyukah_2205326832 | 1,18 | 11,09 |
| 8 | 10,00 | 2 кв. 2022 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno/page2.htm | 1,12 | 11,16 |
| 9 | 9,33 | 2 кв. 2022 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno/page2.htm | 1,12 | 10,41 |
| 10 | 8,42 | 2 кв. 2022 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html | 1,12 | 9,40 |
| 11 | 9,33 | 2 кв. 2022 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html?ysclid=mbglg50snm170730407 | 1,12 | 10,41 |
| 12 | 11,33 | 2 кв. 2023 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html?ysclid=mbglg50snm170730407 | 1,14 | 12,95 |
| 13 | 8,60 | 2 кв. 2023 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html?ysclid=mbglg50snm170730407 | 1,14 | 9,83 |
| 14 | 8,00 | 2 кв. 2023 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html?ysclid=mbglg50snm170730407 | 1,14 | 9,14 |
| 15 | 11,33 | 4 кв. 2023 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html?ysclid=mbglg50snm170730407 | 1,14 | 12,95 |
| 16 | 12,66 | 2 кв. 2023 | https://www.avito.ru/egorevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/seno_1760279910 | 1,14 | 14,47 |
| 17 | 13,33 | 1 кв. 2024 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html | 1,06 | 14,15 |
| 18 | 15,33 | 4 кв. 2024 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno/?ysclid=mbhsaed9dm801504258 | 1,06 | 16,27 |
| 19 | 14,95 | 2 кв. 2024 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html | 1,06 | 15,87 |
| 20 | 16,66 | 2 кв. 2024 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html | 1,06 | 17,68 |
| 21 | 13,33 | 2 кв. 2024 | https://moskva.regtorg.ru/goods/seno_v_tjukah.html | 1,06 | 14,15 |
| 22 | 8,00 | 2 кв. 2025 | https://agroserver.ru/seno-soloma/Y2l0eT18cmVnaW9uPXxjb3VudHJ5PXxtZXRrYT00OTB8c29ydD0xfGFjY2VwdF9nZT0x/1/ | 1,00 | 8,00 |
| 23 | 9,33 | 2 кв. 2025 | https://agroserver.ru/seno-soloma/Y2l0eT18cmVnaW9uPXxjb3VudHJ5PXxtZXRrYT00OTB8c29ydD0xfGFjY2VwdF9nZT0x/1/ | 1,00 | 9,33 |
| 24 | 16,66 | 2 кв. 2025 | https://agroserver.ru/seno-soloma/Y2l0eT18cmVnaW9uPXxjb3VudHJ5PXxtZXRrYT00OTB8c29ydD0xfGFjY2VwdF9nZT0x/1/ | 1,00 | 16,66 |
| 25 | 20,00 | 2 кв. 2025 | https://seno-korm.ru/product/seno/seno-v-tyukakh/?ysclid=mbhpwcwirw304081998 | 1,00 | 20,00 |
| 26 | 19,22 | 2 кв. 2025 | https://seno-korm.ru/product/seno/seno-v-tyukakh/?ysclid=mbhpwcwirw304081998 | 1,00 | 19,22 |
| 27 | 18,66 | 2 кв. 2025 | https://seno-korm.ru/product/seno/seno-v-tyukakh/?ysclid=mbhpwcwirw304081998 | 1,00 | 18,66 |
| 28 | 13,20 | 4 кв. 2025 | https://seno-korm.ru/product/seno/seno-v-rulonah/seno-v-rulonakh/#desc | 1,00 | 13,20 |
| 29 | 10,00 | 4 кв. 2025 | https://agroserver.ru/b/seno-urozhay-2025-1916196.htm | 1,00 | 10,00 |
| 30 | 15,00 | 4 кв. 2025 | https://agroserver.ru/b/seno-v-rulonakh-urozhay-2025-1376766.htm | 1,00 | 15,00 |
| **Среднее, руб./ц** | | | | | **1 257,63** |

*Источник: индексы цен реализации - https://www.fedstat.ru/indicator/57697*

*Скриншоты объявлений представлены в Приложении П1.6.1.4 1 Сегмент к Отчету*

Итоговые рыночные цены на сельхозпродукцию с учетом округления приведены в таблице ниже.

***Таблица 168 Рыночные цены на сельхозпродукцию, руб./ц***

| Наименование культуры | Рыночная цена, руб./ц |
|---|---|
| Зерновые | 1 317 |
| Картофель | 2 316 |
| Многолетние травы | 1 258 |
| Однолетние травы | 1 258 |

#### 3.6.5.1.5. Определение удельного валового дохода в разрезе почвенной разновидности

На основе прогнозируемой цены реализации сельскохозяйственной продукции по каждой сельскохозяйственной культуре для каждой почвенной разновидности и нормативной урожайности данной культуры произведен расчет удельного показателя валового дохода.

Удельный показатель дохода для каждой почвенной разновидности определяется как средневзвешенный показатель доходов культур с учетом их процентной доли в структуре посевов. Расчет ведется по формуле:

$$УДП=УДз*Кз+УДк*Кк+УДмн.т*Кмн.т+УДодн.т*Кодн.т,$$

где:

- УДП – удельный доход севооборота для каждой почвенной разновидности участка;
- УДз – удельный доход зерновых для конкретной почвы, аналогично и для других культур;
- Кз – доля зерновых в структуре севооборота, аналогично и других культур

Соответствующие доли сельскохозяйственных культур в структуре посевов приведены в Таблице 137.

***Таблица 169 Структура посевов в зависимости от агроклиматической подзоны в %***

| Номер агроподзоны по Московской области | Структура посевов, % | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы |
| 1 | 50 | 6 | 34 | 10 |
| 2 | 50 | 6 | 34 | 10 |
| 3 | 50 | 6 | 34 | 10 |

#### 3.6.5.1.6. Определение рентабельности сельскохозяйственного производства

Определение рентабельности сельскохозяйственного производства АПК Московской области проводилось на основе данных, приведенных в письме от 05.03.2026 19ИСХ-2770/19-09-02 Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области.

Для определения показателя рентабельности сельскохозяйственного производства зерновых культур и картофеля были использованы отчетные данные специализированных сельскохозяйственных предприятий, представленные в Форме № 9-АПК с.13 Раздел 9-5. Реализация продукции растениеводства (сельскохозяйственного сырья) (далее -Формы отчетности). Для анализа статистических данных показателя рентабельности зерновых культур и картофеля отобраны сельскохозяйственные предприятия Московской области, у которых в форме отчетности наиболее полно отражены данные по рентабельности и хозяйственной деятельности. Ввиду недостаточности данных в Формах отчетности в отношении показателя рентабельности многолетних и однолетних трав в качестве исходных показателей были использованы фактические значения рентабельности за 2021–2024 годы по консолидированной отчетности о финансово-экономическом состоянии товаропроизводителей АПК Московской области.

Определение показателя рентабельности зерновых культур выполнено по коду строки Формы отчетности 95100 «Зерно и семена зерновых и зернобобовых культур (кроме риса)», в результате были получены следующие показатели рентабельности:

***Таблица 170 Показатели рентабельности по зерновым культурам***

| Организация | Рентабельность продукции (коммерческих (КР) и управленческих (УР) расходов), %* | Зерно и семена зерновых и зернобобовых культур (кроме риса), % |
|---|---|---|
| ООО «Агрофорвард» | 85,8 | 17,5 |
| ООО «Валмикс» | 133,9 | 32,1 |
| ООО «Крафтверк» | 32,9 | 17,1 |
| ООО «Развитие» | 103,7 | 34,1 |
| ООО «Сергиевское» | 50,6 | 63,2 |
| **Медианное значение** | | **32,1** |

**справочное значение не участвует в расчетах*

В качестве показателя для дальнейших расчетов принято медианное значение рентабельности по зерновым культурам, составившее 32,1%. Данный показатель был выбран как наиболее репрезентативный, поскольку:

- Отражает типичную эффективность сельскохозяйственного производства в регионе;
- Не искажается экстремальными значениями выборки;
- Обеспечивает объективную оценку средней доходности производства.

Определение показателя рентабельности картофеля выполнено по коду строки Формы отчетности 95450 «Картофель» были получены следующие показатели рентабельности:

***Таблица 171 Показатели рентабельности по картофелю***

| Организация | Рентабельность продукции (коммерческих (КР) и управленческих (УР) расходов), %* | Картофель, % |
|---|---|---|
| ООО Данко | 43,3 | 43,3 |
| ООО Крафтверк | 32,9 | 45,3 |
| ООО Сергиевское | 50,6 | 25,3 |
| **Медианное значение** | | **43,3** |

**справочное значение не участвует в расчетах*

В качестве показателя для дальнейших расчетов принято медианное значение рентабельности по картофелю, составившее 43,3%. Данный показатель был выбран как наиболее репрезентативный, поскольку:

- Отражает типичную эффективность сельскохозяйственного производства в регионе;
- Не искажается экстремальными значениями выборки;
- Обеспечивает объективную оценку средней доходности производства.

В качестве исходных данных для построения прогноза на 2026 год использованы фактические значения рентабельности за 2021–2024 годы по консолидированной отчетности о финансово-экономическом состоянии товаропроизводителей АПК Московской области, представляемой в Минсельхоз России, организациями АПК, получающими государственную поддержку. В целом по Московской области рентабельность деятельности сельскохозяйственных организаций за 2021–2024 годы: составила:

- в 2021 году без учета субсидий -2,1%, с учетом субсидий 4,1%;
- в 2022 году без учета субсидий -1,1%, с учетом субсидий 5,5%;
- в 2023 году без учета субсидий 1,0%, с учетом субсидий 6,1%;
- в 2024 году без учета субсидий 1,5 %, с учетом субсидий 6,1%.

Для построения прогноза использованы фактические значения рентабельности за 2021–2024 годы по консолидированной отчетности с учетом субсидий.

***Таблица 172 Фактические значения рентабельности[137]***

| Годы | Рентабельность с учетом субсидий |
|---|---|
| 2021 | 4,1% |
| 2022 | 5,5% |
| 2023 | 6,1% |
| 2024 | 6,1% |

[137] Официальная отчетность сельскохозяйственных организаций Московской области, агрегированные данные Минсельхоза Мос.области

Для прогнозирования значений рентабельности за 2025–2026 годы с учетом субсидий был выбран метод линейной интерполяции с использованием функции ПРЕДСКАЗ в Microsoft Excel. При анализе данных за 2021–2024 годы выявлена условно-линейная динамика изменения рентабельности, что делает метод подходящим для прогноза на 1–2 года вперед.

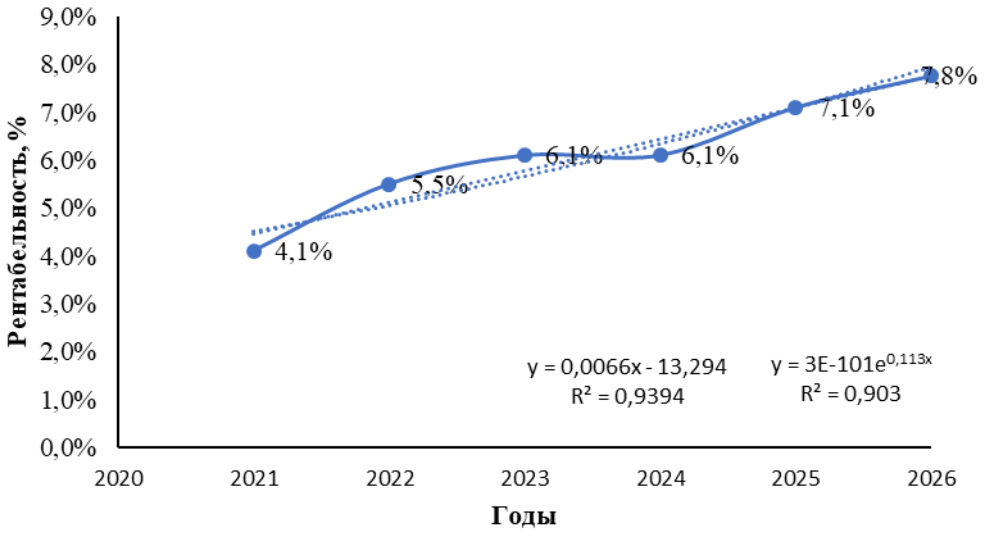



***Рисунок 216 Рентабельность с учетом субсидий, %***

**Математическая модель прогноза**

Для расчета использованы две регрессионные модели, но основная — линейная:

Уравнение линейной регрессии: y = 0,0066x – 13,294, где:

**y** — рентабельность (в %);

**x** — кодированный номер года (2020 → 1, 2021 → 2 и т. д.).

**Экспоненциальная модель (альтернативная):**

$y = 3E{-}101e^{0,113x}$

Линейная модель дала более точный прогноз (судя по значению $R^2$).

**Значение $R^2$ = 0,9394 и его интерпретация**

$R^2$ (коэффициент детерминации) показывает, какая доля вариации зависимой переменной (рентабельности) объясняется моделью.

$R^2$ = 0,9394 (93,94%) — очень высокий показатель. Следовательно:

- модель объясняет ~94% изменений рентабельности;
- ошибка прогноза минимальна;
- линейная зависимость между временем (годами) и рентабельностью очень сильна;
- данные с высокой степенью согласуются с трендовой линией (см. пунктирную линию на графике).

**Сравнение с экспоненциальной моделью:**

У экспоненциальной модели $R^2$ = 0,903 (90,3%) — несколько ниже, значит, линейная аппроксимация точнее.

Прогнозируемый рост рентабельности (до 7,8% к 2026 году) статистически обоснован (высокий $R^2$). Модель надежна для краткосрочного планирования (2025–2026 годы),

**Применение показателя в оценке**

Полученные значения рентабельности будут использованы при расчетах чистого операционного дохода от сельскохозяйственного использования объекта оценки в рамках доходного подхода.

### 3.6.5.1.7. Определение коэффициента капитализации

Наиболее распространенным методом определения ставки капитализации при оценке приносящих доход объектов недвижимости является метод кумулятивного построения, при

использовании которого учитывается общая ставка безрисковой доходности и премия за риск, связанный с инвестированием в объект недвижимости конкретного вида. Таким образом, формула расчета ставки капитализации может быть представлена в следующем виде:

$$Y = R_f + P$$

где:

- $Y$ – ставка капитализации;
- $R_f$ – реальная безрисковая доходность;
- $P$ – премия за риск инвестирования.

В качестве номинальной безрисковой ставки доходности для денежных потоков, выраженных в рублях, может быть принята доходность государственных облигаций. Для того, чтобы избежать влияния на результаты расчетов случайных колебаний котировок отдельной облигации, в качестве сводного показателя, характеризующего доходность безрисковых инвестиций, выбрана доходность рассчитываемого Московской Биржей Индекса государственных облигаций. В качестве временного периода, за который рассчитывается средняя доходность, рассматривается год, предшествующий дате проведения оценки. Информация о расчете средней доходности Индекса государственных облигаций и ставки капитализации представлена в пп. 3.6.3.2.2 Отчета. Ставка капитализации согласно расчету составила 15,77%.

#### 3.6.5.1.8. Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты

Удельный показатель земельной ренты (чистый операционный доход) определяется путем произведения удельного валового дохода на рентабельность по следующей формуле:

$$УПЗР=ВД*Р$$

где:

- УПЗР - удельный показатель земельной ренты, руб./га,
- ВД - удельный валовой доход, руб./га,
- Р – рентабельность.

#### 3.6.5.1.9. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности

Удельный показатель кадастровый стоимости для каждой почвенной разновидности оцениваемого земельного участка рассчитывается по формуле:

$$УПКСпр=УПЗР/К,$$

где:

- УПКСпр – удельный показатель кадастровой стоимости для почвенной разновидности;
- УПЗР – удельный показатель земельной ренты для почвенной разновидности;
- К – коэффициент капитализации.

#### 3.6.5.1.10. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе подгрупп 1.1.1.1 Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м, 1.1.2 Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000 кв.м определяются как средневзвешенные по площади показатели удельных показателей почвенных разновидностей, нормированных по их площади в структуре почвенных разновидностей соответствующего земельного участка. Расчет производится с использованием Базы данных для земель сельскохозяйственного назначения.

Удельный показатель кадастровой стоимости **непригодных и малопригодных** (с низким или отрицательным значением) для сельскохозяйственного использования земельных участков определялся на основе результатов предыдущего тура государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2022 (1,58 руб./кв.м) с учетом индексации этих результатов на дату определения кадастровой стоимости (01.01.2026). Для этого применен коэффициент индексации, рассчитанный на основе индексов изменения цен в соответствии с базой данных некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Таблица 79 пп. 3.1.3.2.5 Отчета), полученный путем отношения индексов по состоянию на 01.01.2026 и 01.01.2022 (*1,46/1,15=1,27*). Таким образом, величина УПКС **непригодных и малопригодных** для сельскохозяйственного использования земельных участков составила *1,58х1,27=2,00 руб./кв.м.*

#### 3.6.5.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется путем произведения удельных показателей кадастровой стоимости на площадь земельных участков.

Результаты определения кадастровой стоимости представлены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

## 3.7. Применение корректировок к результатам определения УПКС

### 3.7.1. Корректировка на функциональное использование земельных участков (вид разрешенного использования)

Анализ видов разрешенного использования сегментов таких как: 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование», 3 сегмент «Общественное использование», 4 сегмент «Предпринимательство», 6 сегмент «Производственная деятельность», - показал, что в их составе присутствуют виды разрешенного использования, для которых на рынке земельных участков недостаточно рыночной информации для построения моделей оценки и применения метода эталонного объекта. К таким видам разрешенного использования относятся участки с назначением под некоторые виды коммунального, бытового и социального обслуживания, здравоохранения, культуры и религии, спорта, недропользования, энергетики, транспорта и т.п.

*Расчет корректировки на вид разрешенного использования методом парных продаж*

Для расчета корректировки на вид разрешенного использования был использован метод парных продаж. Метод парных продаж позволяет рассчитать поправку на определенный параметр и использовать ее для корректировки цены продажи сопоставимого объекта-аналога. Суть метода заключается в сопоставлении цен двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одного параметра (в данном случае вида разрешенного использования). Разница в ценах этих объектов объясняется наличием этого параметра.

Для расчета корректировки в процентном выражении используется формула:

$$П = (Ц\_(опп\ х\text{-}ка\ оц) - Ц\_(опп\ х\text{-}ка\ ан))/(Ц\_(опп\ х\text{-}ка\ ан))*100\%,$$

где:

П — поправка (корректировка) в процентном выражении;

Ц_(опп х-ка оц) — цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту;

Ц_(опп х-ка ан) — цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту.

В ходе анализа рынка было выявлено, что основное функциональное использование (вид разрешенного использования) земельных участков, которые представлены на открытом рынке – торговое, административно-офисное, производственное, а также садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка. В связи с этим в целях определения корректировки на вид разрешенного использования методом парных продаж использовались именно такие объекты. Коды расчета вида использования объектов (далее - КРВИ), сопоставление которых использовалось при расчете корректировки, указаны в таблице:

***Таблица 173 Коды расчета вида использования для определения корректировки***

| КРВИ с наименованием | Набор КРВИ для сопоставления |
|---|---|
| 03:000 «3. СЕГМЕНТ «Общественное использование» | Административно-офисные объекты (02:017, 02:053, 04:010, 04:050, 05:013) |
| 03:010 «Коммунальное обслуживание в целом» | |
| 03:013 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг» | |
| 03:020 «Социальное обслуживание в целом» | |
| 03:021 «Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)» | |
| 03:022 «Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения отделений почты и телеграфа» | |
| 03:023 «Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам» | |
| 03:040 «Здравоохранение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042» | |
| 03:041 «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)» | |
| 03:042 «Стационарное медицинское обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи» | |
| 03:050 «Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052» | |
| 03:051 «Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)» | |
| 03:052 «Среднее и высшее профессиональное образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий» | |
| 03:060 «Культурное развитие в целом» | |
| 03:061 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев» | |
| 03:062 «Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них домов культуры, театров, филармоний, цирков» | |

| КРВИ с наименованием | Набор КРВИ для сопоставления |
|---|---|
| 03:065 «Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов» | |
| 03:070 «Религиозное использование в целом» | |
| 03:071 «Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)» | |
| 03:072 «Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы» | |
| 03:073 «Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии, духовные училища)» | |
| 03:080 «Общественное управление в целом» | |
| 03:081 «Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность» | |
| 03:082 «Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку» | |
| 03:083 «Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации» | |
| 03:090 «Обеспечение научной деятельности в целом» | |
| 03:091 «Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, - производственные, лабораторные и иные подобные здания, необходимые для обеспечения научной деятельности» | |
| 03:092 «Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), - административных зданий научно-исследовательских организаций» | |
| 03:100 «Ветеринарное обслуживание в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Включает коды расчета вида использования 03:101 - 03:104» | |
| 03:101 «Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, без содержания животных» | |
| 03:102 «Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре» | |
| 03:103 «Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных» | |
| 03:104 «Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации гостиниц для животных» | |
| 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)» | |
| 05:011 «Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов» | |

| КРВИ с наименованием | Набор КРВИ для сопоставления |
|---|---|
| 08:022 «Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских частей, в том числе пограничных, и органов управления ими» | |
| 08:030 «Обеспечение внутреннего правопорядка. Здания, сооружения, помещения, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба» | |
| 03:064 «Культурное развитие. Устройство площадок для празднеств и гуляний» | |
| 03:030 «Бытовое обслуживание в целом» | Торговые объекты (02:063, 03:063, 04:000, 04:020, 04:030, 04:040, 04:060, 04:080, 04:082, 04:083, 04:084, 04:096, 04:100; 08:021) |
| 03:031 «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье» | |
| 03:032 «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани» | |
| 03:033 «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Прачечные, химчистки» | |
| 03:034 «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Парикмахерские» | |
| 03:035 «Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро» | |
| 05:040 «Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов» | Производственные объекты (06:000;06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:074, 06:090; 06:092; 06:101; 06:110; 06:111; 07:012; 07; 013; 07:014; 08:010; 08:012; 10:011 |
| 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом» | |
| 06:011 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых закрытым (шахты, скважины) способом» | |
| 06:012 «Недропользование. Размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях разведки и добычи недр» | |
| 06:013 «Недропользование. Размещение зданий, сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке» | |
| 06:070 «Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений)» | |
| 06:071 «Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)» | |
| 06:072 «Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012» | |
| 06:073 «Атомная энергетика. Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений» | |
| 06:100 «Обеспечение космической деятельности. Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники» | |
| 07:011 «Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций» | |
| 07:031 «Водный транспорт. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений» | |
| 07:032 «Водный транспорт. Размещение гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031» | |

| КРВИ с наименованием | Набор КРВИ для сопоставления |
|---|---|
| 07:040 «Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем» | |
| 07:042 «Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов» | |
| 08:013 «Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования» | |
| 08:031 «Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий» | |
| 11:030 «Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032» | |
| 01:160 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений» | Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка (02:010; 02:011; 02:020: 02:021; 13:000;13:011; 13:021) |
| 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота» | |
| 02:033 «Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур» | |
| 01:050 «Садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур» | |
| 01:051 «Садоводство плодовое» | |
| 01:052 «Садоводство ягодно-кустарниковое» | |
| 01:053 «Садоводство виноградники» | |
| 01:054 «Садоводство ягодники» | |
| 01:001 «Крестьянское (фермерское) хозяйство. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений» | |

В рамках проводимых расчетов выбирались пары сделок или предложений о продаже земельных участков, имеющих сопоставимое местоположение.

Для объектов с КРВИ 01:160, 02:022, 02:033, 01:050, 01:051, 01:052, 01:053, 01:054 сопоставление проводилось с объектами 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», имеющими значение, приближенное к среднему в границах того же кадастрового квартала.

При расчете корректировки на вид разрешенного использования учитывался фактор масштаба при необходимости, по остальным ценообразующим факторам было сделано допущение о сопоставимости предложений парных продаж.

Корректировка на площадь объектов недвижимости определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., разделы «Земельные участки под индустриальную застройку», «Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная)», «Земельные участки под коттеджную застройку», соответственно.

При этом корректировка на площадь в рамках определения корректировки на вид разрешенного использования методом парных продаж применялась всегда к объекту недвижимости, выбранному для сопоставления

Для объектов оценки **4 сегмента «Предпринимательство»** в графическом виде зависимость удельной цены земельных участков от размера участка рассматриваемого сегмента представлена на рисунке ниже:

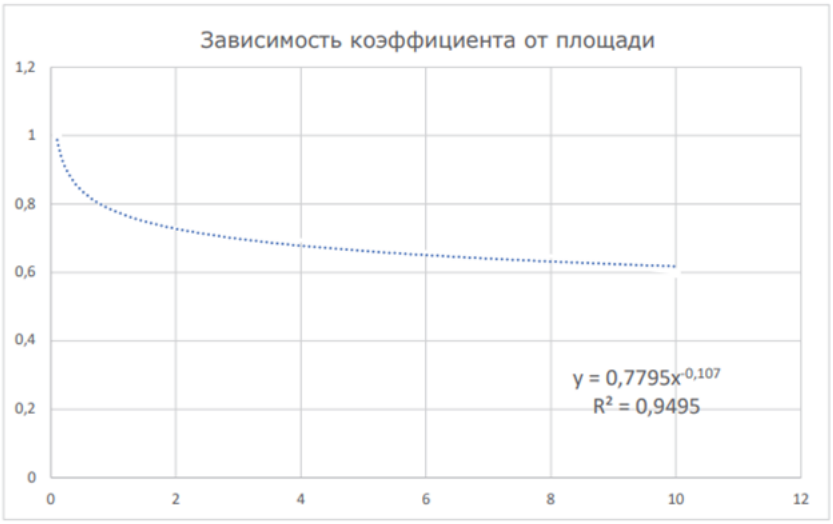



***Рисунок 217 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под коммерческую застройку***

Удельная стоимость земельных участков с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением.

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{S_{зу2}}{S_{зу1}})^{-0,107},$$

где:

- $УПКС_1$, $УПКС_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости сопоставимого земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- $S_{зу1}$ – площадь сопоставимого земельного участка, кв. м;
- $S_{зу2}$ – площадь искомого земельного участка, кв. м.

Для объектов оценки **6 сегмента «Производственная деятельность»** в графическом виде зависимость удельной цены земельных участков от размера участка рассматриваемого сегмента представлена на рисунке ниже:

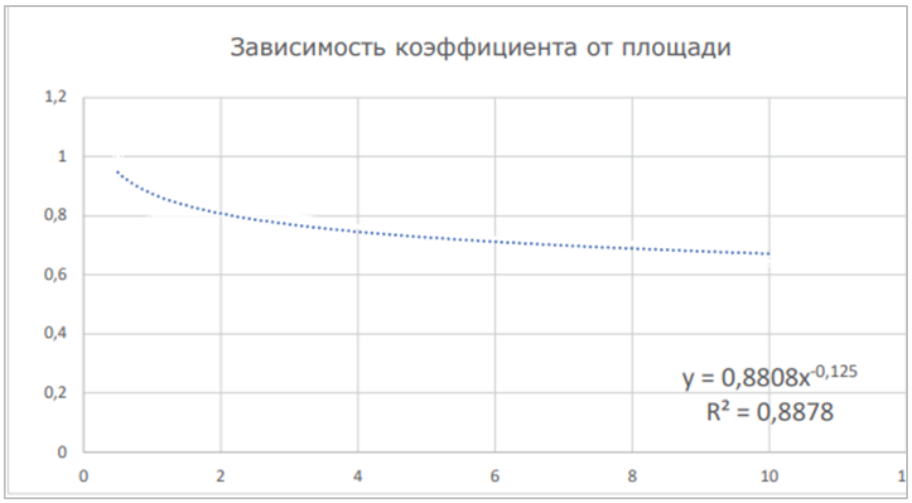



***Рисунок 218 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку***

Удельная стоимость земельных участков с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{S_{зу2}}{S_{зу1}})^{-0,125},$$

где:

- $УПКС_1$, $УПКС_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости сопоставимого земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- $S_{ЗУ1}$ – площадь сопоставимого земельного участка, кв. м;
- $S_{ЗУ2}$ – площадь искомого земельного участка, кв. м.

Для объектов оценки **13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»** в графическом виде зависимость удельной цены земельных участков от размера участка рассматриваемого сегмента представлена на рисунке ниже:

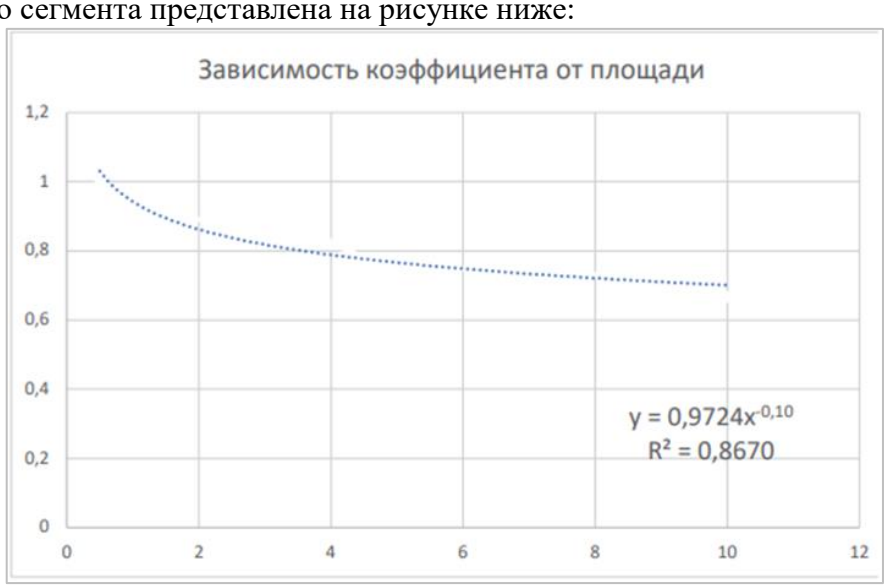



***Рисунок 219 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под коттеджную застройку***

Удельная стоимость земельных участков с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{S_{ЗУ2}}{S_{ЗУ1}})^{-0,10},$$

где:

- $УПКС_1$, $УПКС_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости сопоставимого земельного участка с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- $S_{ЗУ1}$ – площадь сопоставимого земельного участка, кв. м;
- $S_{ЗУ2}$ – площадь искомого земельного участка, кв. м.

Пары объектов недвижимости, соответствующие вышеуказанным критериям, отобранные для определения корректировки на вид разрешенного использования со значениями корректировок представлены в Приложении П2.5.3.2 Корректировки на ВРИ к Отчету.

Для кодов расчета вида использования 05:000 «5. Сегмент «Отдых (рекреация)», 05:014 «Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - зданий, сооружений, помещений для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд», 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей», 05:030 «Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова», 08:040 «Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы)», 09:021 «Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения», 09:023 «Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей» корректировка на вид разрешенного использования определялась отношением средних удельных цен к средним удельным ценам кода расчета вида использования 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство в целом», 02:011 «Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений исходя из

минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства», 02:020 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом», 02:021 «Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных».

В целях расчета данной корректировки площадь всех объектов приводилась к единому значению 10 000 кв.м.

Для объектов индивидуального жилищного строительства корректировка на площадь определялась в соответствии с приведенным выше графиком по формуле:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{10000}{S_{ЗУ}})^{-0,10},$$

где:

- $УПКС_1$, $УПКС_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- 10000 – приведенная площадь объектов недвижимости, кв. м;
- $S_{ЗУ}$ – площадь объектов недвижимости, кв. м.

При этом, если площадь объектов недвижимости превышала предельные значения, применялась формула:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{10000}{100000})^{-0,1},$$

где 100 000 – предельное значение площади объектов недвижимости для коттеджной жилой застройки.

Для объектов туризма корректировка на площадь определялась по графику, представленному в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., разделы «Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д)», представленном на рисунке ниже:

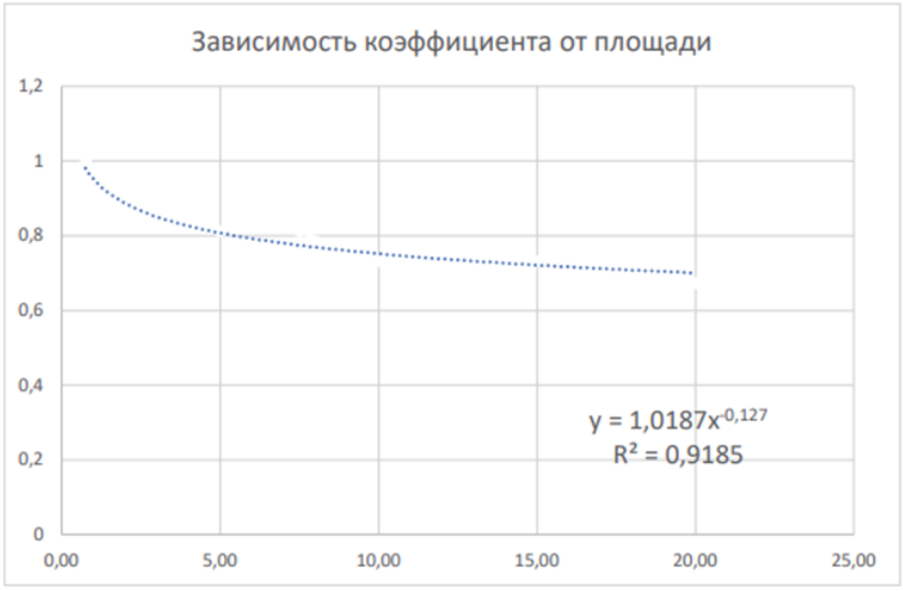



***Рисунок 220 Зависимость удельной цены от площади земельного участка рекреационного назначения***

Удельная стоимость земельных участков с учетом приведенной на рисунке формулы регрессионной зависимости корректируется в соответствии со следующим соотношением:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{10000}{Sзу})^{-0,127},$$

где

- $УПКС_1$, $УПКС_0$ – удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом и без учета корректировки на площадь, соответственно, руб./кв. м;
- 10000 – приведенная площадь объектов недвижимости, кв. м;
- $S_{ЗУ}$ – площадь объектов недвижимости, кв. м.

При этом, если площадь объектов недвижимости превышала предельные значения, применялась формула:

$$УПКС_1 = УПКС_0 \times (\frac{10000}{200000})^{-0,127},$$

где 200 000 – предельное значение площади объектов недвижимости для рекреационной застройки.

Корректировка на вид разрешенного использования составила 0,78. Данные, использованные для расчета данной корректировки приведены в Приложении П2.5.3.2 Корректировки на ВРИ к Отчету.

Для кода расчета вида использования 13:011 корректировка на вид разрешенного использования определялась по отношению средних удельных цен со средними удельными ценами кода расчета вида использования 13:021 в рамках кадастровых кварталов. При этом ввиду схожести рассматриваемых объектов недвижимости корректировка на площадь не вводилась. Корректировка на вид разрешенного использования составила 0,762. Данные, использованные для расчета данной корректировки приведены в Приложении П2.5.3.2 Корректировки на ВРИ к Отчету.

*Частные случаи расчета корректировки на вид разрешенного использования*

При анализе рынка объектов недвижимости было выявлено, что для части видов разрешенного использования недостаточно рыночной информации для применения метода парных продаж.

В связи с этим были применены альтернативные методы расчета корректировки на вид разрешенного использования.

1. Для некоторых видов разрешенного использования для расчета корректировки на вид разрешенного использования применялись значения индексов на разрешенное использование земельного участка на 01.01.2026, размещенные на интернет-портале СтатРиелт.

Так для кодов использования 07:021 «Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров», 07:022 «Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения» корректировка на вид разрешенного использования определялась соотношением индексов видов разрешенного использования 7.2.2 (Обслуживание перевозок пассажиров) и 4.1 (Деловое управление (административные, офисные здания)). Корректировка по данным интернет-портала СтатРиелт составила 0,194.

Для кодов расчета вида использования 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом», 02:014 «Размещение малоэтажного многоквартирного дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных домов» корректировка на вид разрешенного использования определялась соотношением индексов видов разрешенного использования 2.1.1 (Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома) и 2.1 (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). Корректировка по данным интернет-портала СтатРиелт составила 1,5.

Для кодов расчета вида использования 02:030 «Блокированная жилая застройка в целом», 02:031 «Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений» корректировка на вид разрешенного использования определялась соотношением индексов видов разрешенного использования 2.1.1 (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) и 2.1 (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) Корректировка по данным интернет-портала СтатРиелт составила 1,211.

2. Для кодов расчета 01:143 «Научное обеспечение сельского хозяйства. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления научного обеспечения сельского хозяйства, включая размещение коллекций генетических ресурсов растений» и 01:183 «Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания» была выявлена аналогия отношения данных кодов расчета с административно-офисными объектами (коды расчета вида использования (02:017, 02:053, 04:010, 04:050, 05:013)) и объектов сельскохозяйственного производства (коды расчета вида использования 01:087, 01:088, 01:090, 01:091, 01:092, 01:100, 01:101, 01:102, 01:110, 01:111, 01:112, 01:122, 01:132, 01:150, 01:172, 01:180, 01:181, 01:006, 01:076) с производственными объектами (коды расчета вида использования 06:000, 06:020, 06:021, 06:030, 06:031, 06:040, 06:050, 06:060, 06:074, 06:090, 06:092, 06:101, 06:110, 06:111, 07:012, 07, 013, 07:014, 08:010, 08:012, 10:011). Данная корректировка была рассчитана исходя из модели оценки и меток по фактору «Сегмент производства». В связи с чем для кодов расчета вида использования 01:143, 01:183 была принята корректировка 0,418.

3. Для некоторых кодов расчета вида использования необходимость введения корректировки обусловлена тем, что на них не предполагается возведение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования. Для таких объектов были подобраны аналогичные коды расчета вида использования, но предполагающие возможность возведения объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования. Обширнее всего рыночная информация представлена по коду расчета вида использования 13:011 «Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур», не предполагающему возведение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования и аналогичному ему коду

расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» предполагающему возведение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования. Для данной пары кодов расчета вида использования методом парных продаж была рассчитана корректировка в размере 0,762.

Данная корректировка по аналогии также была применена для кодов расчета вида использования 02:040 «Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования», 05:031 «Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы», 09:021 «Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапы лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта», 09:022 «Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи)» не предполагающих возведение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования к объектам туризма (коды расчета вида использования 05:000, 05:014, 05:022, 05:030; 08:040, 09:021, 09:023) предполагающим возведение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования.

4. Ввиду того, что объекты оценки с кодом расчета вида использования 09:030 «Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом» подразумевают преимущественно размещение объектов культурного и археологического наследия, что влечет за собой существенные юридические ограничения/запреты для правообладателя в части возможности нового строительства и ведения хозяйственной деятельности на земельном участке, принято решение применить корректировку на вид разрешенного использования в размере 0,35 аналогично корректировке на наличие охранной зоны объектов культурного наследия, описанной в пп. 3.7.4 Отчета.

*Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельных участков вспомогательного назначения*

Земельные участки вспомогательного назначения – это земельные участки, которые предназначены для обслуживания другого (основного) объекта. Например, участки, которые заняты спортивными площадками, территориями под размещение палаточных лагерей, туристических тропами и другими подобными объектами.

Земельные участки вспомогательного назначения практически не продаются на открытом рынке недвижимости, при этом они имеют тесную связь с основными земельными участками, в том числе коммерческого назначения. Следовательно, такие участки при расчете кадастровой стоимости требуют внесения понижающей корректировки.

Для определения величины корректировки для земельных участков вспомогательного назначения применялся Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В,

раздел «Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная)». В данном справочнике представлена корректировка, позволяющая учитывать вспомогательное назначение, в том числе земельных участков занятыми спортивными площадками, территориями под размещение палаточных лагерей, туристических тропами и другими подобными объектами.

***Таблица 174 Корректировка для земельных участков вспомогательного назначения[138]***

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории и/или с невозможностью использования под профильную застройку | 2,38 | 1,35 | 3,31 |

Таким образом, величина корректировка для земельных участков вспомогательного назначения составит 0,291 (0,693/2,38),

где 0,693 – корректировка для объектов недвижимости с кодами 05:010 «Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)», 05:011 «Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов», являющихся основными для земельных участков с кодом расчета вида использования 05:012 «Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря», рассчитанная от административно-офисных объектов (коды расчета вида использования 02:017, 02:053, 04:010, 04:050, 05:013) методом парных продаж.

В целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости вспомогательного назначения данная корректировка применяется для следующих кодов расчета вида использования:

- 05:012 «Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря» к административно-офисным объектам (коды расчета вида использования 02:017, 02:053, 04:010, 04:050, 05:013);
- 05:050 «Поля для гольфа или конных прогулок. Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун», 05:051 «Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и создание вспомогательных сооружений» к торговым объектам (коды расчета вида использования (коды расчета вида использования 02:063, 03:063, 04:000, 04:020, 04:030, 04:040, 04:060, 04:080, 04:082, 04:083, 04:084, 04:096, 04:100; 08:021);
- 05:020 «Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок», 05:021 «Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий», 09:000 «9. СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство», 09:010 «Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности,

[138] Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., раздел «Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная)», стр. 22, табл. 9 «Назначение земельного участка»

связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными» к объектам туризма (коды расчета вида использования 05:000, 05:014, 05:022, 05:030; 08:040, 09:021, 09:023).

*Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельных участков общего пользования*

Земельные участки общего пользования — это участки, которые заняты площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, и другими объектами.

Земельные участки не продаются на открытом рынке недвижимости и не предполагают коммерческое использования в виду невозможности приносить доход. Следовательно, такие участки при расчете кадастровой стоимости требуют внесения понижающей корректировки.

Для определения величины корректировки для земельных участков общего пользования применялся Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В, раздел «Земельные участки под коттеджную застройку». В данном справочнике представлена корректировка, учитывающая назначение земельного участка. Данная корректировка учитывает функциональное назначение земельных участков занятыми площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, спортивными площадками, парками, скверами, бульварами и другими объектами.

***Таблица 175 Корректировка для земельных участков общего пользования***[139]

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории, объекты инфраструктуры и/или с невозможностью использования под профильную застройку | 2,18 | 1,33 | 3,24 |

Таким образом, величина корректировка для земельных участков общего пользования составит 0,459 (1/2,18).

В целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости вспомогательного назначения данная корректировка применяется для следующих кодов расчета вида использования:

– 12:001 «Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов», 12:002 «Размещение в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования», 12:003 «Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства», 02:016 «Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки», 02:032 «Блокированная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории блокированной жилой застройки»

[139]Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под редакцией Полякова А.В., раздел «Земельные участки под коттеджную застройку», стр. 29, табл. 13 «Назначение земельного участка»

к минимальным УПКС объектов сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в рамках кадастрового квартала, населенного пункта или городского округа;

– 02:052 «Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки», 02:062 «Многоэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки» к минимальным УПКС объектов сегмента 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) в рамках кадастрового квартала, населенного пункта или городского округа.

*Расчет корректировки на вид разрешенного использования (для земельных участков, имеющих некоммерческое назначение, а именно: использование лесов, водные объекты, иное использование)*

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку;
- административные и офисные объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- торговые объекты;
- гостиницы сегмента;
- туризм сегмента;
- земли общего пользования;
- линейные объекты;
- объекты придорожного сервиса;
- производственные объекты;
- объекты под гаражи и автостоянки;
- санаторно-курортная деятельность;
- специальное, ритуальное использование, запас;
- малоэтажное, в том числе, индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство;
- рыбоводство;
- садоводческое, огородническое использование.

Перечисленные виды разрешенного использования земельных участков предполагают коммерческое использование и могут приносить доход от использования данных участков.

Также в рамках анализа рынка выявлено, что наименее активными на открытом рынке являются следующие виды разрешенного использования:

- использование лесов;
- водные объекты;
- иное использование.

Перечисленные виды разрешенного использования земельных участков не продаются на открытом рынке недвижимости и не предполагают коммерческое использования ввиду невозможности приносить доход. Следовательно, такие участки при расчете кадастровой стоимости требуют внесения понижающей корректировки на вид разрешенного использования.

Для того чтобы корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков, имеющих некоммерческое назначение, была корректно рассчитана необходимо выбрать базовый вид разрешенного использования, к которому впоследствии будет применяться определяемая корректировка.

Выбор базового вида разрешенного использования проводился исходя из принципа наименьшей доходности земельного участка (участки, приносящие минимальный рентный доход). В рамках исследования рынка недвижимости земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют минимальную доходность, поэтому целесообразно выбрать именно данный вид

использования как базу для применения к ней корректировки на вид разрешенного использования и расчета кадастровой стоимости земельных участков некоммерческого назначения.

С целью определения величины корректировки на вид разрешенного использования для земельных участков, имеющих некоммерческое назначение, был проведен анализ следующих источников информации:

1. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки, часть 1. Под ред. Лейфера Л.А.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 25,2025, под ред. Яскевича Е.Е.
3. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание (01.01.2026), ООО «АБН-Консалт», под ред. Полякова А.В.
4. Данные интернет-портала СтатРиелт.
5. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» на 01.01.2024 (информационный портал www.areall.ru).

Проведенный анализ указанных источников информации показал, что Справочники под ред. Лейфера Л.А., под ред. Яскевича Е.Е., под ред. Полякова А.В. не содержат данные о величине корректировке на вид разрешенного использования для земельных участков, имеющих некоммерческое назначение.

На интернет-портале СтатРиелт и в Сборнике корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2024 была выявлена информация, позволяющая определить величину корректировки на вид разрешенного использования для земельных участков, имеющих некоммерческое назначение.

Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2024 (информационный портал www.areall.ru) подготовлен Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (Омский совет экспертов). Исследование Омского совета экспертов возможно использовать для различных регионов Российской Федерации, так как основные тенденции на локальных рынках недвижимости в основном сонаправлены и многие зависимости повторяются, особенно в тех случаях, когда интересуемая характеристика рынка ранее не исследовалась, либо исследование не имеет удовлетворяющей глубины. Омский регион является «среднестатистическим» и показателен для других регионов. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов. Таким образом, показатели данного Сборника могут быть использованы применительно к Московской области.

Значения, полученные в данном Сборнике, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2024 год и далее при условии сохранения фазы развития рынка или до публикации более актуальной версии исследования. В виду того, что более поздней версии на дату проведения исследования не выходило, следовательно, информация, приведенная в данном сборнике, является актуальной.

Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» на 01.01.2024 содержит значения корректировок на назначение земельного участка. В качестве назначения рассматриваются категории земель.

Данный сборник содержит следующие корректировки:

***Таблица 176 Матрица корректировок на категорию земель***[140]

Таблица 21. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

| Объект аналог / Объект оценки | Земли населённых пунктов | Земли промышленности, специального назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли ООТ/ Земли лесного фонда/Земли водного фонда/ Земли государственного запаса |
|---|---|---|---|---|
| Земли населённых пунктов | 1,000 | 1,538 | 3,030 | 4,000 |
| Земли промышленности, специального назначения | 0,650 | 1,000 | 1,970 | 2,600 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,330 | 0,508 | 1,000 | 1.320 |
| Земли ООТ/ Земли лесного фонда/Земли водного фонда/ Земли государственного запаса | 0,250 | 0,385 | 0,758 | 1,000 |

Для земельных участков в категориях, относящимся к водному, лесному фонду, и схожим по виду разрешенного использования земельным участкам других категорий, которые объединены в рамках исследования в связи с тем, что участки данных категорий и видов использования практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке и имеют некоммерческое назначение, применяется корректировка для учета в стоимости такого некоммерческого использования, рассчитанная от земельного участка в наиболее близкой по использованию категории и наиболее близкого вида использования.

В соответствии с представленной таблицей корректировка на вид разрешенного использования земельных участков некоммерческого назначения составляет 0,758.

Базовым видом использования для определения кадастровой стоимости земельных участков 10 сегмента «Использование лесов» и 11 сегмента «Водные объекты» установлен вид использования «Сельскохозяйственное использование», рассчитанный методом капитализации земельной ренты по растениеводству;

### 3.7.2. Корректировка на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной

В соответствии с п. 11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

Перечень объектов оценки содержит сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях.

В рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценке ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» были переданы сведения о зонах с особыми условиями использования территории по различным типам:

- Водоохранные зоны;
- Запретная зона при военном складе;
- Зеленые зоны;
- Зона резервирования земель;
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- Зона охраны объектов культурного наследия;
- Зона охраняемого природного ландшафта;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- Охранная зона линий и сооружений связи;
- Охранная зона стационарного пункта наблюдения;

[140] Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» на 01.01.2024, табл. 24, стр. 49

- Охранная зона транспорта;
- Охранные зоны инженерных коммуникаций;
- Охранные зоны особо охраняемого природного объекта;
- Прибрежная защитная полоса;
- Придорожная полоса;
- Санитарно-защитные зоны;
- Иные зоны с особыми условиями использования территорий.

Характер ограничений пользования земельным участком устанавливается отдельными нормативными правовыми актами.

***Таблица 177 Подзаконный нормативно-правовой акт, регулирующий порядок функционирования охранной зоны***

| Охранная зона объектов | Нормативно-правовой акт |
|---|---|
| Электросетевое хозяйства | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Газораспределительное хозяйство | Постановление от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» |
| Кабельные линии | Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Тепловые сети | Министерство архитектуры, строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации. Приказ от 17.08.1992 № 197 |
| Санитарно-защитные зоны | Постановление Правительство Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» |

Алгоритм расчета стоимостного эквивалента ограничений, обусловленного наличием охранной зоны, может быть выражен следующей последовательностью действий:

1. Рассчитывается стоимость земельного участка без учета ограничений охранной зоной (*Сб*).
2. Определяется площадь земельного участка, занятого охранной зоной *Соз*, и оценивается доля земельного участка, занятого охранной зоной как *Соз*/*Соб.*
3. Оценивается коэффициент (доля), учитывающий степень ограничения прав собственника (*К*).
4. Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, обусловленных наличием охранной зоны:

$$C_{оз} = C_{б} \times S_{оз} / S_{об} \times K$$

Влияние охранной зоны (*К*) на стоимость земельного участка может быть определено посредством бальной оцифровки ограничивающих факторов. Алгоритм расчета может быть представлен следующей последовательностью действий:

1) составление перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника. Как правило, общий перечень содержится в подзаконном нормативном правовом акте;
2) анализ общего перечня ограничивающих факторов и формирование конечного перечня факторов, основанных на наиболее эффективном использовании земельного участка и бизнеса собственника. Как правило, общий перечень факторов (зафиксированный подзаконным нормативным правовым актом) содержит довольно разнообразные запреты. Одни критичны для эффективного использования участка (бизнеса собственника), другие никак не связаны с нормальной работой собственника. В процессе формирования окончательного списка факторов важно, чтобы все они были формализованы таким образом, чтобы увеличение значения каждого из них (балльной оценки) приводило к

однонаправленному изменению коэффициента (то есть увеличение влияния каждого фактора приводило бы к росту (или снижению) коэффициента);

3) определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. Выбор балльной шкалы сам по себе не имеет существенного значения. Однако, большое значение имеют определение шага балльной шкалы (например, один балл) и максимально и минимально достигаемые значения оценки каждого фактора (например, от единицы до пяти или от нуля до десяти);
4) балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке коэффициента, учитывающего степень ограничения прав (в результате установления охранной зоны) (Кс). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (Кс) будет осуществляться по формуле:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}}\left(K_{max} - K_{min}\right);$$

где *Bmax, Bmin, Bi* – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;

*Kmax, Kmin* – максимально и минимально возможные значения коэффициента.

В рамках проводимых работ были проанализированы типы зон с особыми условиями использования территории и выделены те зоны, которые оказывают влияние на стоимость земельного участка. К таким зонам были отнесены следующие:

- Охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе и охранная зона линий и сооружений связи;
- Санитарно-защитные зоны.

В рамках анализа существующих ограничений, которые накладывают охранные зоны на использование земельного участка, были выявлены ограничения, которые оказывают существенное влияние на ведение хозяйственной деятельности на участке. Данные ограничения приведены в таблице ниже.

***Таблица 178 Анализ существующих ограничений, накладываемых охранными зонами***[141]

| № п/п | Характер ограничения | Источник информации | Возможность проведения землепользователем работ (в соответствии с ВРИ или характером бизнеса), связанных с необходимостью учета запрета (да/нет) |
|---|---|---|---|
| **1. Охранные зоны инженерных коммуникаций** | | | |
| **1.1** | **Зоны электросетевого хозяйства** | | |
| 1.1.1 | запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений | Постановление от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» | да |
| 1.1.2 | запрещаются горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель | | да |
| 1.1.3 | запрещается посадка и вырубка деревьев и кустарников | | да |
| 1.1.4 | запрещаются дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи) | | да |

[141]Анализ нормативно-правовых актов, регулирующих порядок функционирования охранной зоны

| № п/п | Характер ограничения | Источник информации | Возможность проведения землепользователем работ (в соответствии с ВРИ или характером бизнеса), связанных с необходимостью учета запрета (да/нет) |
|---|---|---|---|
| 1.1.5 | запрещается проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) | | да |
| 1.1.6 | запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи) | | да |
| 1.1.7 | запрещается полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) | | нет |
| 1.1.8 | запрещаются полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). | | нет |
| **1.2** | **Газораспределительные сети** | | |
| 1.2.1 | запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения | Постановление от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» | да |
| 1.2.2 | запрещается разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений | | да |
| 1.2.3 | запрещается устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ | | да |
| 1.2.4 | запрещается огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей | | да |
| **1.3** | **Кабельные линии** | | |
| 1.3.1 | запрещается осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) | Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» | да |
| 1.3.2 | запрещается устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия | | да |

| № п/п | Характер ограничения | Источник информации | Возможность проведения землепользователем работ (в соответствии с ВРИ или характером бизнеса), связанных с необходимостью учета запрета (да/нет) |
|---|---|---|---|
| 1.3.3 | запрещается производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища | | да |
| **1.4** | **Тепловые сети** | | |
| 1.4.1 | запрещается производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений | Министерство архитектуры, строительства и жилищно - коммунального хозяйства РФ, Приказ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» | да |
| 1.4.2 | Запрещается производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы | | да |
| 1.4.3 | Запрещается производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий | | да |
| 1.4.4 | Запрещается сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей. | | да |
| **2. Санитарно-защитные зоны** | | | |
| 2.1 | Запрещено размещать жилую застройку, сады, ИЖС, объекты рекреации, спортивные сооружения, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения | Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» | да |

В рамках настоящей оценки будет использована балльная шкала от 0 до 10. Указанным выше ограничениями будут присвоены баллы – как оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов. Предлагаемый подход позволяет избежать неопределенности, возникающей при применении метода учета потерь в площади, связанную с тем, что в нем «предполагается», что любое ограничение обесценивает площадь участка (занятую охранной зоной).

Указанные выше ограничения можно объединить в следующие группы:

- ограничения, связанные с запретом строительства и сноса;
- ограничения, связанные с запретом сооружать проезды и переезды, устраивать свалки и запретом проезда машин и механизмов;
- ограничения, связанные с запретом проведения земляных работ (рыть, копать, проводить взрывные работы) и геологоразведочных работ;
- ограничения, связанные с посадкой и рубкой деревьев, проведением мелиоративных работ;
- ограничения, связанные с выпуском сточных вод и перегораживанием проезда к охранной зоне;
- ограничения, связанные с размещением определенного вида застройки.

В таблице ниже представлена ориентировочная бальная оценка различного рода ограничений, накладываемых охранной зоной.

***Таблица 179 Бальная шкала***

| № п/п | Характер ограничения | Балл |
|---|---|---|
| 1 | Ограничения, связанные с запретом строительства и сноса | 10 |
| 2 | Ограничения, связанные с запретом сооружать проезды и переезды, устраивать свалки и запретом проезда машин и механизмов | 3 |
| 3 | Ограничения, связанные с запретом проведения земляных работ (рыть, копать, проводить взрывные работы) и геологоразведочных работ | 3 |
| 4 | Ограничения, связанные с посадкой и рубкой деревьев, проведением мелиоративных работ | 1 |
| 5 | Ограничения, связанные с выпуском сточных вод и перегораживанием проезда к охранной зоне | 1 |
| 6 | Ограничения, связанные с размещением определенного вида застройки. | 2 |

В таблице ниже представлена оценка вероятности возникновения работ при использовании участка, когда землепользователь столкнется с запретом.

***Таблица 180 Балльная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов[142]***

| № п/п | Характер ограничения | Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bi) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmax) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmin) |
|---|---|---|---|---|
| **1. Охранные зоны инженерных коммуникаций** | | | | |
| **1.1** | **Зоны электросетевого хозяйства** | **21** | **80** | **8** |
| 1.1.1 | запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений | 10 | 10 | 1 |
| 1.1.2 | запрещаются горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель | 1 | 10 | 1 |
| 1.1.3 | запрещается посадка и вырубка деревьев и кустарников | 1 | 10 | 1 |
| 1.1.4 | запрещаются дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи) | 1 | 10 | 1 |
| 1.1.5 | запрещается проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) | 3 | 10 | 1 |
| 1.1.6 | запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи) | 3 | 10 | 1 |
| 1.1.7 | запрещается полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах | 1 | 10 | 1 |

[142] Расчеты Оценщика

| № п/п | Характер ограничения | Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bi) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmax) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmin) |
|---|---|---|---|---|
| | воздушных линий электропередачи) | | | |
| 1.1.8 | запрещаются полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи) | 1 | 10 | 1 |
| **1.2** | **Газораспределительные сети** | **15** | **40** | **4** |
| 1.2.1 | запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения | 10 | 10 | 1 |
| 1.2.2 | запрещается разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений | 3 | 10 | 1 |
| 1.2.3 | запрещается устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ | 1 | 10 | 1 |
| 1.2.4 | запрещается огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей | 1 | 10 | 1 |
| **1.3** | **Кабельные линии** | **14** | **30** | **3** |
| 1.3.1 | запрещается осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) | 10 | 10 | 1 |
| 1.3.2 | запрещается устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия | 3 | 10 | 1 |
| 1.3.3 | запрещается производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища | 1 | 10 | 1 |
| **1.4** | **Тепловые сети** | **17** | **40** | **4** |
| 1.4.1 | запрещается производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или | 10 | 10 | 1 |

| № п/п | Характер ограничения | Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bi) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmax) | Оценка максимальной вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10) (Bmin) |
|---|---|---|---|---|
| | снос любых зданий и сооружений | | | |
| 1.4.2 | Запрещается производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы | 3 | 10 | 1 |
| 1.4.3 | Запрещается производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий | 1 | 10 | 1 |
| 1.4.4 | Запрещается сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей. | 3 | 10 | 1 |
| **2.** | **Санитарно-защитные зоны** | **2** | **10** | **1** |
| 2.1 | Запрещено размещать жилую застройку, сады, ИЖС, объекты рекреации, спортивные сооружения, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения | 2 | 10 | 1 |

На основании бальной оценки вероятности возникновения работ при использовании участка, когда землепользователь столкнется с запретом, можно рассчитать величину коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника, по следующей формуле:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}}\left(K_{max} - K_{min}\right);$$

где Bmax, Bmin, Bi – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;

Kmax, Kmin – максимально и минимально возможные значения коэффициента (соответственно 0 и 1).

***Таблица 181 Расчет коэффициента на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной***[143]

| № п/п | Характер ограничения | Значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника |
|---|---|---|
| **1. Охранные зоны инженерных коммуникаций** | | |
| 1.1 | **Зоны электросетевого хозяйства** | **0,18**[144] |
| | *Bi* | 21 |
| | *Bmin* | 8 |
| | *Bmax* | 80 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |
| 1.2 | **Газораспределительные сети** | **0,31** |
| | *Bi* | 15 |
| | *Bmin* | 4 |
| | *Bmax* | 40 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |
| 1.3 | **Кабельные линии** | **0,41** |

[143] Расчеты Оценщика

[144] $K$ составит:

$$K = 0 + \frac{21 - 8}{80 - 8} \times (1 - 0) = 0{,}18$$

| № п/п | Характер ограничения | Значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника |
|---|---|---|
| | *Bi* | 14 |
| | *Bmin* | 3 |
| | *Bmax* | 30 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |
| 1.4 | **Тепловые сети** | **0,36** |
| | *Bi* | 17 |
| | *Bmin* | 4 |
| | *Bmax* | 40 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |
| **2** | **Санитарно-защитные зоны** | **0,22** |
| | *Bi* | 2 |
| | *Bmin* | 1 |
| | *Bmax* | 10 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |

Таким образом, обобщая значения коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника, можно определить значения для групп ограничений.

***Таблица 182 Обобщенное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника***

| № п/п | Характер ограничения | Значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника |
|---|---|---|
| 1 | **Охранные зоны инженерных коммуникаций** | **0,37** |
| | *Bi** | 67 |
| | *Bmin*** | 19 |
| | *Bmax*** | 190 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |
| 2 | **Санитарно-защитные зоны** | **0,22** |
| | *Bi* | 2 |
| | *Bmin* | 1 |
| | *Bmax* | 10 |
| | *Kmax* | 1 |
| | *Kmin* | 0 |

** Сумма всех Bi по охранным зонам, приведенным в таблице «Расчет коэффициента на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной»*

*** Сумма всех Bmin по охранным зонам, приведенным в таблице «Расчет коэффициента на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной»*

**** Сумма всех Bmax по охранным зонам, приведенным в таблице «Расчет коэффициента на наличие ограничений, накладываемых охранной зоной»*

Таким образом, для дальнейших расчетов используются обобщенные значения коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника.

Данный коэффициент применяется для расчета корректировки на наличие охранной зоны путем умножения коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника на долю земельного участка занятого охранной зоной в общей площади земельного участка.

### 3.7.3. Корректировка на расположение объекта рядом с мусорной свалкой

В рамках проведения оценки были проведен анализ особенностей локального расположения объектов оценки, а именно, влияние мусорной свалки на стоимость объекта жилой недвижимости. В рамках данного исследования был определен радиус влияния мусорной свалки на недвижимость и процент падения стоимости жилья, вызванный расположением поблизости мусорной свалкой. Для

выполнения анализа использовались данные открытых источников. Результаты анализа представлены ниже в таблице ниже.

***Таблица 183 Анализ влияния мусорной свалки на стоимость жилой недвижимости***

| № п/п | Выдержка из статьи | Радиус влияния | Процент падения стоимости жилой недвижимости | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 1 | По предварительным наблюдениям до расстояния в 2-3 км от свалки происходит падение стоимости жилья на 10-40%, и значительное падение ликвидности (то есть жилье становится невозможно продать). | 2-3 км | 10-40% | https://kofusun.livejournal.com/108702.html |
| 2 | «Крупные полигоны есть в Раменском, Балашихинском, Рузском и Дмитровском районах. При этом некоторых случаях жилые дома построены практически на границе санитарно-защитной зоны (к примеру, в Химках, в районе полигона «Левобережный»), в других – на более значительном удалении, - рассказывает Соколова.- Хуже, конечно, обстоят дела с незаконными свалками, ведь у них даже нет таких зон. Например, в Домодедово есть множество домов, рядом с которыми расположены такие объекты». Стоимость жилья в таких объектах ниже, чем рыночная — как правило, на 20-30%. | - | 20-30% | https://www.kvartirazamkad.ru/news/-musornye-rekordy-podmoskovya |
| 3 | Даже при самом непривлекательном соседстве скидка на недвижимость не превышает 20%. Вид из окон на полигоны ТБО и сопутствующую им инфраструктуру не входит в список самых депрессивных факторов ценообразования. | - | 20% | https://www.domofond.ru/statya/na_skolko_snizhaet_tseny_blizost_musoropererabatyvayuschego_zavoda/7713 |
| 4 | Непосредственная близость к ТЭЦ, полигонам ТБО, автомагистралям, кладбищам и тюрьмам снижает стоимость недвижимости на 15, 20 и даже 25 процентов | - | 15-25% | https://lenta.ru/articles/2018/08/08/discountwanted/?ysclid=l6lveeamqn518204081 |
| 5 | Из-за мусорных полигонов жители Подмосковья массово распродают жилье. В Волоколамске квартиры подешевели на 14%, в Балашихе и Наро-Фоминске дисконт доходит до 20% | - | 14-20% | https://realty.mail.ru/news/45700/zhile_vblizi_musornyh_poligonov_poterjalo_v_cene/ |
| 6 | 10-15% от стоимости теряет квартира, находящаяся в 1-2 километрах от мусоросжигательного завода<br>5-10% от стоимости теряет квартира, находящаяся в 2-4 километрах от мусоросжигательного завода | 1-4км | 5-15% | https://mr.moscow/nedvizhimost-ryadom-s-zavodami-po-szhiganiyu-musora-desheveet/ |
| 7 | Корректировка для жилой недвижимости, расположенной рядом с объектами, нарушающими экологию местности для Московской области | - | 8-20% | Справочник оценщика недвижимости. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А., табл. 87, с. 165 |

| № п/п | Выдержка из статьи | Радиус влияния | Процент падения стоимости жилой недвижимости | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 8 | Радиус негативного воздействия полигонов твердых бытовых отходов на загрязнение почвенно-растительного покрова | 2-3 км | - | https://ppt-online.org/98734 |
| 9 | Радиус негативного воздействия полигонов твердых бытовых отходов на загрязнение грунтовых вод | 2-3 км | - | https://ppt-online.org/98734 |
| 10 | Радиус негативного воздействия полигонов твердых бытовых отходов на загрязнение поверхностных вод | 2,5 км | - | https://ppt-online.org/98734 |
| 11 | Проживание в радиусе 5 километров от крупной мусорной свалки очень опасно для здоровья, как установили исследователи. Это увеличивает риск развития рака легких. | 5 км | - | https://limon.postimees.ee/3708107/opasnost-pochemu-nikogda-ne-stoit-pokupat-nedvizhimost-ryadom-so-svalkoy |
| **12** | **Наиболее вероятное значение** | **3 км** | **25%** | |

Анализ представленных данных из открытых источников показывает, что:

- наиболее вероятный радиус влияния мусорных свалок на стоимость жилой недвижимости составляет 3 км;

- наиболее вероятное снижение стоимости жилья составляет 25%.

Вместе с тем, максимально возможная ширина полосы санитарно-защитной зоны вокруг предприятий сооружений и иных объектов, в том числе объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 составляет 1 000 м.

В связи с указанным, а также с учетом сведений, полученных от органов местного самоуправления, для целей дальнейших расчетов используется понижающая корректировка в размере 25% для жилых объектов недвижимости, которые располагаются в радиусе 1 км от мусорной свалки.

### 3.7.4. Корректировка на расположение в территории объектов культурного наследия

В рамках проведения государственной кадастровой оценки также было проанализировано и учтено влияние пересечения границ земельных участков с зонами территории объектов культурного наследия (далее - ОКН), предусмотренными ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Согласно положениям указанных нормативно-правовых актов, пересечение земельного участка с зоной территории ОКН накладывает значительные ограничения ведения градостроительной и осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, чем обусловлена необходимость применения соответствующей корректировки к величине кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Специалистами ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» было принято решение о применении корректировки на пересечение с зонами территории ОКН для объектов оценки 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» как наиболее типичных земельных участков, на которые влияет данный вид ограничения.

Базой для расчета корректировки является Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 35, 2025 (далее -СРД) под ред. Е.Е. Яскевича.

**Использование:** Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам**

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-админ. | Жилые дома | Произв.-складск. | Отдых (рекреац.) | Охранные зоны*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Владивосток | Собств. | 1 | -* | 0,988 | 0,976 | 0,254 | - | 0,042 |
| 2. | Волгоград | Собств. | 1 | | 0,894 | 0,618 | 0,254 | 0,149 | 0,071 |
| 3. | Екатеринбург | Собств. | 1 | - | 0,834 | 0,796 | 0,312 | 0,272 | 0,074 |
| 4. | Краснодар | Собств. | 1 | 0,809** | 0,856 | 0,624 | 0,407 | 0,291 | 0,060 |
| 5. | Красноярск | Собств. | 1 | - | 0,865 | 0,709 | 0,298 | 0,162 | 0,069 |
| 6. | Москва | Собств. | 1 | 0,932** | 0,735 | 0,582 | 0,276 | 0,172 | 0,070 |
| 7. | Московская область | Собств. | 1 | 0,876** | 0,709 | 0,682 | 0,343 | 0,209 | 0,082 |
| 8. | Новосибирск | Собств. | 1 | 0,870** | 0,812 | 0,900 | 0,382 | 0,272 | 0,059 |
| 9. | Ростов на Дону | Собств. | 1 | 0,821** | 0,845 | 0,709 | 0,198 | 0,145 | 0,076 |
| 10. | Санкт-Петербург | Собств. | 1 | 0,834** | 0,831 | 0,526 | 0,273 | 0,165 | 0,073 |
| 11. | Саратов | Собств. | 1 | - | 0,890 | 0,623 | 0,488 | 0,284 | 0,092 |
| 12. | Тюмень | Собств. | 1 | - | 0,887 | 0,709 | 0,412 | 0,312 | - |
| 13. | Ярославль | Собств. | 1 | - | 0,868 | 0,595 | 0,403 | 0,216 | 0,066 |
| | Среднее по 2019 г. | Собств. | 1 | 0,857** | 0,847 | 0,696 | 0,331 | 0,221 | 0,070 |
| | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1 | 0,876** | 0,851 | 0,672 | 0,295 | 0,191 | 0,070 |
| | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1 | 0,874** | 0,843 | 0,642 | 0,296 | 0,214 | 0,078 |
| | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1 | 0,919** | 0,843 | 0,674 | 0,285 | 0,209 | 0,076 |
| | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1 | 0,981** | 0,853 | 0,599 | 0,311 | 0,235 | - |
| | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1 | 0,994** | 0,84 | 0,594 | 0,293 | 0,289 | - |

**Таблица 1. Легенда:**

* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

**Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения.

***Земельные участки без разрешения капитального строительства (водоохранные зоны, сельскохозяйственные зоны и т.п.)

***Рисунок 221 Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения***

Расчет корректировки на пересечение с охранной зоной для 13 сегмента представлен как отношение ценового индекса «Охранных зон» к индексу сегмента «Жилые дома» (в сегментации СРД). Величина указанной корректировки составила 0,12 = 0,082/0,682.

### 3.7.5. Корректировка на местоположение (попадание в территории с отличным от модельного уровнем цен)

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества, для размещения малоэтажной жилой застройки, было выявлено, что ценообразование в границах территорий в данном сегменте существенно выделяется.

Как правило, такие земельные участки объединены в коттеджные поселки, товарищества, населенные пункты или иные территории, имеющие ряд характеристик, не входящих в состав ценобразующих факторов для построения моделей в составе 13 сегмента, которые отличают их от других территорий, что отражается уровнем рыночных цен.

Корректировка на местоположение применяется для целей уточнения кадастровой стоимости до рыночного уровня для территорий, для которых модельная стоимость, включающая только базовые ценообразующие факторы, не учитывает такие факторы, как престижность территории, повышенный спрос и другие не измеряемые ценообразующие факторы. Корректировка на местоположение применяется к удельным показателям кадастровой стоимости, полученным по результатам оценки земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», расположенных на территории НП, СО и КП до применения соответствующей корректировки. Величина корректировки определяется как отношение значения удельного

показателя рыночной стоимости и значения удельного показателя кадастровой стоимости на рассматриваемой территории, рассчитанное с использованием имеющихся в распоряжении ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» агрегированных рыночных данных и агрегированных данных определения кадастровой стоимости. Применение значения полученного коэффициента направлено на приближение уровня кадастровой стоимости к уровню ориентировочной рыночной стоимости с учетом влияния значений ценообразующих факторов, содержащихся в статистических моделях оценки.

Корректировка на местоположение применяется для следующих территорий:

1. 683 коттеджных поселков, выделенных специалистами ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», с учетом добавленных сотрудниками администраций муниципальных образований Московской области, в рамках сбора исходной информации, указанной в п. 3.5 Отчета, (далее – элитные коттеджные поселки);
2. Сельских населенных пунктов;
3. Садоводческих и огороднических объединений, иных коттеджных поселков, не указанных в п.1.

Корректировка для п.2 и п.3 может быть понижающей и повышающей и рассчитывается только для тех территорий, для которых в распоряжении ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» есть достоверная рыночная информация для этой или близлежащих территорий.

Исходная информация о элитных коттеджных поселках (территориях) и их границах была получена от органов местного самоуправления (далее - ОМС) – границы представлены или согласованы муниципальными образованиями Московской области, с учетом открытых источников информации – интернет-сайтов, позиционирующихся как «официальные» сайты элитных коттеджных поселков, крупных агентств недвижимости, а также иной подтверждающей информации.

Определение перечня элитных коттеджных поселков (территорий) и объектов оценки было проведено с учетом следующих допущений:

- в связи с тем, что отсутствует официальная база с информацией о существующих поселках (территориях) в Московской области со специфическим ценообразованием, в анализ включены только те поселки, для которых на основании данных открытых источников и/или ответов органов местного самоуправления дано подтверждение их наличия и границы;
- в связи с отсутствием подтверждающих документов и использованием различных источников информации, наименование рассматриваемых поселков (территорий), использованное в рамках данного Отчета, может отличаться от наименования по документам или принятого в данной местности.

Специалистами ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» было отобрано 683 элитных коттеджных поселков с подтвержденными границами.

Результаты проведенного анализа приведены в Приложении к П2.5.3.3 Корректировки на местоположение Отчету.

По итогам был получен перечень поселков, соответствующих критериям, а также определены границы поселков и земельные участки, входящие в эти границы. Итоговые результаты отображены на схемах и приведены в Приложении П1.5.1. Письма к Отчету.

Так как земельные участки, выделяемые в границах элитных коттеджных поселков, относятся к 13 сегменту, для расчета применены модели, построенные для соответствующего вида использования и соответствующих муниципальных образований, а именно статистических моделей оценки подгрупп 13 сегмента. Описание данных моделей оценки приведено в Приложении П2.4.2. Массовая оценка. Модели оценки к Отчету.

В виду того, что данные модели оценки построены на основании информации о продаже участков, которые не располагаются в границах рассматриваемых поселков (территорий), то для учета отличительных характеристик была применена корректировка на расположение земельного участка в поселке. Таким образом, в полученное значение стоимости земельных участков необходимо внести корректировку на расположение земельного участка на территории поселка, обладающего уникальными характеристиками.

Расчет корректировки на расположение земельного участка на территории элитного коттеджного поселка был произведен следующим образом:

1. Сбор информации и расчет значения удельной рыночной цены земельных участков, расположенных в рассматриваемых поселках (территориях) с учетом приведения к сопоставимому виду.
2. Расчет значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в рассматриваемых поселках (территориях).
3. Расчет корректировки на расположение земельного участка в границах поселка (территории) путем сопоставления значения удельной рыночной цены земельных участков, расположенных в элитных поселках (территориях), и значения удельного показателя кадастровой стоимости.

Расчет корректировки на расположение земельного участка на территории поселка, обладающего уникальными характеристиками, проводился путем сопоставления удельного значения рыночных цен земельных участков, расположенных в границах подобных поселков и удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на той же территории.

В связи с отсутствием информации по продаже незастроенных земельных участков, для ряда элитных коттеджных поселков для расчета удельных показателей кадастровой стоимости участков данных территорий размер корректировки определялся по ближайшим аналогичным коттеджным поселкам. Значение корректировки на расположение земельного участка на территории элитного коттеджного поселка приведено в Приложении П2.5.3.3 Корректировки на местоположение к Отчету.

Итоговое значение удельной кадастровой стоимости определено путем умножения удельной кадастровой стоимости земельного участка на корректирующий коэффициент (корректировка на местоположение), учитывающий расположение земельного участка в элитном коттеджном поселке.

Итоговые результаты оценки кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента в составе элитных коттеджных поселков, представлены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

В отношении территорий, указанных в п.2 и п.3 (сельских населенных пунктов, садоводческих, огороднических объединений, иных коттеджных поселков) корректировка на местоположение определялась аналогичным образом, с учетом информации о местоположении земельных участков. Рыночная информация по объектам, расположенным в границах таких территорий, входила в состав выборки для построения моделей 13 сегмента. Указанные корректировки представлены в Приложении П2.5.3.3 Корректировки на местоположение к Отчету.

### 3.7.6. Корректировка на незарегистрированные улучшения

В соответствии с соглашением о взаимодействии Росреестра, ППК «Роскадастр» и Правительства Московской области по реализации пилотного проекта «Вовлечение объектов недвижимости в экономический оборот на территории Московской области» от 23.07.2025[145], а также анализом рынка земельных участков малоэтажного, индивидуального строительства, установлено, что рыночная стоимость земельных участков с улучшениями (постройками) превышает стоимость свободных земельных участков, что представляет собой фундаментальный экономический базис, позволяющий осуществить применение специальных алгоритмов при проведении государственной кадастровой оценки *(если незарегистрированное строение соответствует наиболее эффективному использованию участка (например, на земле ИЖС возведен жилой дом, но он не оформлен), стоимость такого участка будет выше стоимости «чистого» участка, покупатель платит премию, так как экономит время (1–2 года) и затраты на строительство)*. Таким образом, стоимость участка с ОКС приближается к стоимости участка с зарегистрированным объектом.

Данное наблюдение отражает сложную систему ценообразования, в которой пересекаются градостроительные, экономические и социальные факторы.

[145] Приложение П1.5.1. Письма к Отчету

Рыночная стоимость земельного участка не является статичной величиной, зависящей исключительно от физических характеристик (площадь, рельеф, качество почвы). В условиях сложившейся застройки, характерной для Московской области, земля рассматривается рынком не как абстрактный актив, а как пространственный базис для извлечения полезности.

Наличие на участке даже незарегистрированных улучшений (фундамента, цокольного этажа, подведенных коммуникаций, ограждений, временных, но капитальных на вид строений) формирует так называемую «стоимость готовности к использованию». Покупатель на открытом рынке, приобретая участок с постройками, экономит значительные временные и финансовые ресурсы. Ему не требуется:

- нести затраты на проектирование и получение технических условий;
- оплачивать логистику и доставку строительных материалов;
- оплачивать труд строительной бригады;
- тратить время на надзор за строительством и преодоление административных барьеров при подключении к сетям.

На основании вышесказанного ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» разработан алгоритм определения кадастровой стоимости земельных участков. Алгоритм применяется в отношении участков, на которых расположены улучшения (постройки), сведения о которых отсутствуют в ЕГРН либо которые не поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ. В основу заложен принцип оценки права на земельный участок. В соответствии с п. 12 Методических указаний, из расчета кадастровой стоимости исключаются улучшения земельного участка, поставленные на государственный кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимости. Вместе с тем методика массовой оценки допускает применение корректировок при невозможности полной интеграции совокупности ценообразующих факторов в расчетную модель. Согласно п. 45 Методических указаний, для учета влияния данных факторов вводятся соответствующие поправки.

Одной из указанных мер является введение абсолютной поправки на стоимость незарегистрированного улучшения (постройки) (далее – Объекты). Технология исчисления и применения данной корректировки позволяет учесть рыночное влияние фактически существующих улучшений как самостоятельных единиц учета.

Применение указанного механизма обеспечивает соблюдение требований п. 12 Методических указаний и исключает двойной учет стоимости зданий и сооружений, одновременно восстанавливая экономическую достоверность итогового показателя кадастровой стоимости земельного участка за счет косвенного учета рыночной премии за наличие фактических улучшений.

Перечень земельных участков формируется из состава оценочного сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в соответствии с Методическими указаниями.

Технология учета подобных Объектов в стоимости земельных участков состоит из следующих этапов:

1. Формирование перечня земельных участков, на которых с использованием картографической информации должны быть отрисованы контуры Объектов, в том числе установление количества контуров и площади данных контуров (площадей застройки).
2. Выделение основного здания из состава контуров Объектов по принципу максимальной площади и отнесение к назначению «жилой дом». При наличии прочих контуров Объекты меньшей площади отнесены к назначению «хозяйственная постройка».
3. Определение стоимости Объектов произведится в соответствии с указанной группировкой и по технологии, описанной в п. 1.3.2. Тома 2 Отчета «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области» от 25.10.2023 № 01/2023.

Ввиду того, что указанные модели определения кадастровой стоимости разрабатывались в рамках тура государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2023, должна быть применена дополнительная индексация к модельному УПКС в целях приведения стоимости на актуальную дату оценки.

Проведение расчетов выполняется с учетом следующих допущений:

– Площадь Объектов с подгруппой 0202, 0205 («Жилой дом», «Жилые строения (жилой дом)») определяется исходя из допущения о наличии у строения 2 этажей как наиболее типичного значения этажности индивидуальных жилых домов на территории Московской области. Коэффициент перехода от площади строения по наружному обмеру к полезной площади (коэффициент толщины стен) производится на основании исследования компании «Аверс» и для основных строений составил 0,78[146].

| Функция | Офис | Торговля | Промышленность | Жилье |
|---|---|---|---|---|
| Количество объектов, шт. | 93 | 598 | 207 | 643 |
| Коэффициент толщины стен (Sэт/Sзастр) | 0,9 | 0,87 | 0,93 | 0,78 |
| Среднее отклонение | 3% | 7% | 4% | 11% |

***Рисунок 222 Коэффициент толщины стен***

Таким образом, итоговая формула определения общей площади основного строения выглядит следующим образом:

$$S_{ОКС} = S_{застройки} * 0,78 * 2_{эт.} = S_{застройки} * 1,56$$

– Площадь Объектов с подгруппой 0206, 0207, 0302 и 0303 (например, «хозяйственная постройка», «садовые дома», «душ», «беседка», «гараж» и т.п.) определяется по аналогичной технологии, но исходя из допущения об одноэтажности строения и с применением коэффициента толщины стен из исследования «Аверс» для сегмента «Промышленность» как наиболее сопоставимого по назначению в рамках данной сегментации. Таким образом, общая площадь хозяйственных построек рассчитывается как произведение площади контура (площади застройки) и коэффициента толщины стен 0,93.
– Единообразие подходов к определению кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки 2026 года будет обеспечено путем применения методик, закрепленных в ст. 14, ст. 16 и ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ, использованных при проведении ГКО-2022. Данное правило распространяется на объекты недвижимости в случае их выявления.
– При отсутствии в перечне (по состоянию на дату оценки) сведений о годе постройки или текущем состоянии Объектов, такие Объекты классифицируются как новое строительство с нулевым физическим износом (0%). Для Объектов, выявленных и включенных в перечень ранее даты оценки, годом постройки признается год их первичного включения в указанный перечень в соответствии со ст.14, ст.16 и ст.21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ.
– В случае отсутствия информации о материале стен Объектов, материал стен для Объектов с назначением «жилой дом» устанавливается со значением «Кирпичные» с присвоением в соответствии с Методическими указаниями класса конструктивной системы КС-1 и группы капитальности 1.
– В случае отсутствия информации о материале стен Объектов, материал стен для Объектов с назначением «хозяйственная постройка» устанавливается со значением «Деревянный» с присвоением в соответствии с Методическими указаниями класса конструктивной системы КС-7 и группы капитальности 4.
– Определение экономического устаревания незарегистрированных строений произведится в соответствии с указанной группировкой и по технологии, описанной в п. 1.3.2.6.7 Тома 2 Отчета «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области» от 25.10.2023 № 01/2023.

4. Кадастровая стоимость земельных участков, на которых выявлены незарегистрированные строения, определяется следующим образом:

– Определяется стоимость земельного участка как незастроенного в соответствии с моделями определения кадастровой стоимости, утвержденными в рамках тура государственной кадастровой оценки;

[146] http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad

- Определяется ориентировочная стоимость Объектов с учетом допущений, описанных выше, методом сравнительной единицы затратного подхода;
- Итоговая величина кадастровой стоимости земельного участка, в случае выявления таких объектов определяется как кадастровая стоимости земельного участка, к которой применена абсолютная корректировка «Корректировка на незарегистрированные улучшения» на стоимость Объектов, расположенных на этом земельном участке.

### 3.8. Согласование результатов определения кадастровой стоимости

В соответствии с п. 4 Методических указаний, в случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Возможность получения обобщающих характеристик достоверности полученных с использованием различных подходов результатов основана на анализе различных обстоятельств, сложившихся к моменту вынесения решения о величине итоговой стоимости.

В рамках каждой оценочной подгруппы при определении кадастровой стоимости применен один подход к оценке в связи с чем, итоговая кадастровая стоимость принимается равной результатам, полученным при применении соответствующего метода в рамках подхода.

Результаты определения кадастровой стоимости с применением необходимых корректировок представлены в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

### 3.9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости

По итогам проведенных работ выполнен анализ результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. В таблице ниже представлены обобщенные результаты определения кадастровой стоимости в разрезе подгрупп.

***Таблица 184 Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Московской области***

| Группа расчета | Всего объектов | Суммарная кадастровая стоимость расчетная, млн руб. |
|---|---|---|
| 1.1.1.1. Сельскохозяйственное использование. Площадь менее 5000 кв.м | 7 345 | 91,60 |
| 1.1.1.2. КФХ, ЛПХ, садоводство | 15 605 | 7 179,16 |
| 1.1.2. Сельскохозяйственное использование за исключением рыбоводства. Площадь более 5000 | 43 265 | 168 998,62 |
| 1.2. Рыбоводство | 323 | 1 911,78 |
| 10.1. Использование лесов | 11 956 | 160 675,56 |
| 11.1. Водные объекты | 785 | 1 700,85 |
| 12.1. Специальное, ритуальное использование, запас | 2 809 | 159 902,74 |
| 13.1.1.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с полными характеристиками | 583 621 | 2 393 573,19 |
| 13.1.2.СОД использование, МЖС. ГНП. Объекты с неполными характеристиками | 3 508 | 42 665,06 |
| 13.2.1.1.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | 1 897 287 | 4 352 278,19 |
| 13.2.1.2.СОД и КП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками | 2 | 1,78 |
| 13.2.2.1.СОД и КП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | 100 175 | 1 266 919,77 |
| 13.3.1.1.СНП в остальных ГО. Объекты с полными характеристиками | 1 081 815 | 3 769 486,63 |
| 13.3.1.2.СНП в остальных ГО. Объекты с неполными характеристиками | 39 | 42,27 |
| 13.3.2.1.СНП в Одинцовском ГО. Объекты с полными характеристиками | 70 095 | 818 814,92 |
| 13.4.1. ИЖС, ЛПХ, МЖС вне территорий | 9 606 | 161 392,09 |
| 13.4.2. СОД использование вне территорий | 8 051 | 391 155,83 |
| 14.1. Иное использование | 1 368 | 1 498 768,79 |

| Группа расчета | Всего объектов | Суммарная кадастровая стоимость расчетная, млн руб. |
|---|---|---|
| 2.1.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с неполными характеристиками | 100 | 51 523,79 |
| 2.1.2.1. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. МКАД-ЦКАД | 14 841 | 1 424 204,37 |
| 2.1.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в ГНП с полными характеристиками. ЦКАД-Граница МО | 7 562 | 311 977,51 |
| 2.2.2. Объекты под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку в СНП с полными характеристиками | 7 863 | 570 446,66 |
| 2.3. Объекты, расположенные вне черты НП | 170 | 110 252,23 |
| 3.1.1.1. Общественное использование с полными характеристиками ГНП | 14 411 | 1 325 420,59 |
| 3.1.1.2. Общественное использование с неполными характеристиками ГНП | 130 | 10 153,73 |
| 3.1.2.1. Общественное использование в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 9 724 | 785 816,28 |
| 3.1.2.2. Общественное использование в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | 39 | 247 297,62 |
| 3.2. Природно-познавательный туризм | 1 234 | 9 349,88 |
| 4.1.1. Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками | 27 019 | 446 166,90 |
| 4.1.2. Объекты предпринимательства ГНП с неполными характеристиками | 276 | 1 581,98 |
| 4.2.1. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | 12 | 309,89 |
| 4.2.2. Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 15 093 | 268 629,06 |
| 5.1.1.1. Гостиницы в ГНП с полными характеристиками | 754 | 26 104,08 |
| 5.1.1.2. Гостиницы в ГНП с неполными характеристиками | 2 | 50,97 |
| 5.1.2.1. Гостиницы в СНП и вне черты НП с полными характеристиками | 787 | 18 845,18 |
| 5.1.2.2. Гостиницы в СНП и вне черты НП с неполными характеристиками | 2 | 985,63 |
| 5.2. Туризм | 8 966 | 914 735,99 |
| 6.1.1. Производственные объекты с полными характеристиками | 71 036 | 2 277 019,00 |
| 6.1.2. Производственные объекты с неполными характеристиками | 567 | 690 202,26 |
| 6.2. Объекты, обеспечивающие деятельность | 28 341 | 228 267,91 |
| 6.3.1. Объекты придорожного сервиса. Кластер 1. | 62 | 5 204,11 |
| 6.3.10. Объекты придорожного сервиса. Кластер 10. | 158 | 5 231,98 |
| 6.3.11. Объекты придорожного сервиса. Кластер 11. | 3 221 | 61 943,69 |
| 6.3.12. Объекты придорожного сервиса. Кластер 12. | 1 061 | 19 422,26 |
| 6.3.13. Объекты придорожного сервиса. Кластер 13. | 218 | 6 840,75 |
| 6.3.14. Объекты придорожного сервиса. Кластер 14. | 27 | 547,62 |
| 6.3.15. Объекты придорожного сервиса. Кластер 15. | 132 | 2 943,38 |
| 6.3.16. Объекты придорожного сервиса. Кластер 16. | 712 | 13 562,67 |
| 6.3.17. Объекты придорожного сервиса. Кластер 17. | 283 | 8 791,80 |
| 6.3.2. Объекты придорожного сервиса. Кластер 2. | 1 470 | 87 834,03 |
| 6.3.3. Объекты придорожного сервиса. Кластер 3. | 94 | 4 171,52 |
| 6.3.4. Объекты придорожного сервиса. Кластер 4. | 74 | 2 267,32 |
| 6.3.5. Объекты придорожного сервиса. Кластер 5. | 757 | 22 801,90 |
| 6.3.6. Объекты придорожного сервиса. Кластер 6. | 255 | 5 993,60 |
| 6.3.7. Объекты придорожного сервиса. Кластер 7. | 141 | 10 891,12 |
| 6.3.8. Объекты придорожного сервиса. Кластер 8. | 2 208 | 77 477,57 |
| 6.3.9. Объекты придорожного сервиса. Кластер 9. | 91 | 2 569,06 |
| 6.4.1.1. Иные линейные объекты в черте НП | 22 062 | 210 932,69 |

| Группа расчета | Всего объектов | Суммарная кадастровая стоимость расчетная, млн руб. |
|---|---|---|
| 6.4.1.2. Иные линейные объекты вне черты НП | 34 264 | 294 517,93 |
| 6.4.2. Земли общего пользования | 38 060 | 742 314,74 |
| 7.1.1. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с полными характеристиками | 93 713 | 86 818,56 |
| 7.1.2. Объекты под гаражи и автостоянки в ГНП с неполными характеристиками | 739 | 1 976,42 |
| 7.2.1. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с полными характеристиками | 26 573 | 74 322,16 |
| 7.2.2. Объекты под гаражи и автостоянки вне черты НП и в СНП с неполными характеристиками | 73 | 12 823,02 |
| 8.1. Обеспечение обороны и безопасности | 856 | 638 026,68 |
| 9.1. Санаторно-курортная деятельность | 164 | 5 471,47 |
| 9.2. Благоустройство и охрана природных территорий | 3 277 | 345 006,57 |
| 9.3. Обустройство площадок в зоне средне- и многоэтажной застройки | 272 | 5 053,36 |

В графическом виде динамика кадастровой стоимости в разрезе сегментов представлена ниже на рисунке. Преобладание суммарной кадастровой стоимости 13 сегмента обусловлено наибольшим количеством объектов оценки – 3 754 198 земельных участков.

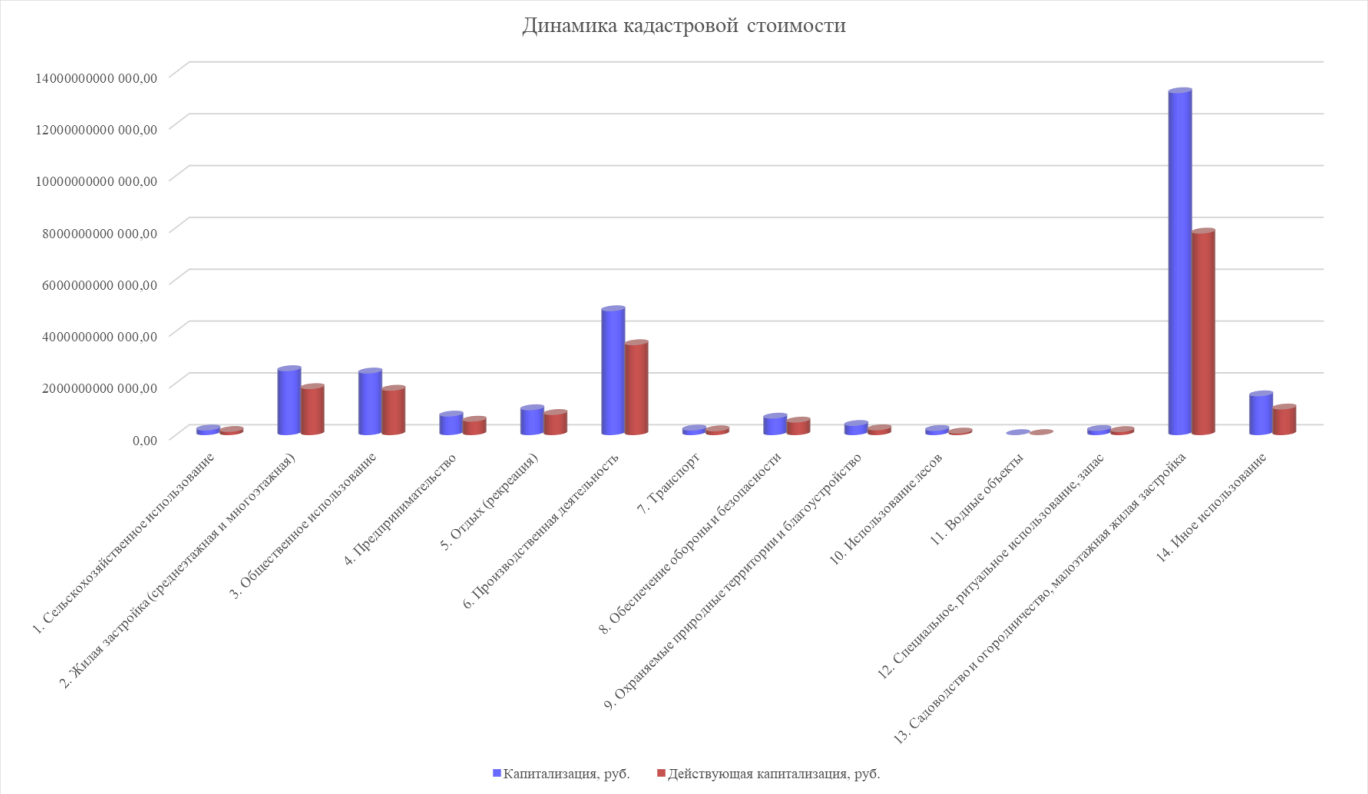



***Рисунок 223 Динамика кадастровой стоимости***

Сведения о действующей и расчетной кадастровых стоимостях в разрезе муниципальных образований представлены в следующей таблице. Максимальное значение как действующей суммарной кадастровой стоимости, так и рассчитаной суммарной кадастровой стоимости приходится на Одинцовский городской округ, что соответствует анализу рынка (п. 3.1. Отчета). Минимальное значение действующей суммарной кадастровой стоимости и рассчитаной суммарной кадастровой стоимости получено для для городского округа Восход, в том числе по причине наименьшего количества объектов оценки

***Таблица 185 Кадастровая стоимость земельных участков (расчеиная/действующая) в разрезе муниципальных образований Московской области***

| Муниципальное образование | Всего объектов | Суммарная кадастровая стоимость расчетная, млн руб. | Суммарная кадастровая стоимость действующая, млн руб. |
|---|---|---|---|
| Городской округ Восход (ЗАТО) | 29 | 163,00 | 120,59 |
| Городской округ Молодежный (ЗАТО) | 134 | 1 576,03 | 1 072,21 |
| Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | 418 | 9 576,15 | 8 968,67 |
| Городской округ Власиха (ЗАТО) | 215 | 17 127,84 | 13 901,60 |
| Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | 3 485 | 25 098,77 | 19 034,86 |
| Городской округ Фрязино | 2 356 | 27 873,52 | 21 250,44 |
| Городской округ Бронницы | 5 073 | 28 425,12 | 19 178,07 |
| Муниципальный округ Серебряные Пруды | 28 260 | 34 897,15 | 27 342,19 |
| Муниципальный округ Зарайск | 29 950 | 35 655,61 | 25 069,54 |
| Муниципальный округ Лотошино | 21 783 | 44 212,76 | 22 827,99 |
| Городской округ Дубна | 11 011 | 48 695,79 | 34 434,21 |
| Городской округ Реутов | 2 211 | 60 312,32 | 48 138,85 |
| Муниципальный округ Луховицы | 48 552 | 74 217,16 | 55 363,79 |
| Муниципальный округ Шаховская | 60 082 | 79 755,46 | 47 793,18 |
| Городской округ Котельники | 4 203 | 82 543,20 | 64 137,40 |
| Городской округ Черноголовка | 5 842 | 84 280,77 | 63 657,62 |
| Городской округ Кашира | 46 301 | 89 670,13 | 64 863,13 |
| Городской округ Лобня | 10 197 | 93 848,88 | 68 993,88 |
| Городской округ Лыткарино | 2 777 | 104 146,08 | 75 573,26 |
| Городской округ Жуковский | 12 422 | 113 443,60 | 79 737,53 |
| Городской округ Электросталь | 17 792 | 117 085,61 | 80 805,59 |
| Талдомский городской округ | 73 669 | 118 248,52 | 78 758,70 |
| Городской округ Лосино-Петровский | 20 800 | 120 015,58 | 86 147,08 |
| Волоколамский муниципальный округ | 98 362 | 186 296,37 | 118 438,64 |
| Городской округ Воскресенск | 104 451 | 205 759,12 | 132 731,70 |
| Городской округ Коломна | 120 901 | 213 132,96 | 144 739,58 |
| Городской округ Королев | 17 686 | 225 717,51 | 153 601,04 |
| Орехово-Зуевский городской округ | 133 273 | 230 024,59 | 147 370,38 |
| Можайский муниципальный округ | 130 833 | 274 355,81 | 158 667,60 |
| Муниципальный округ Шатура | 59 007 | 285 956,18 | 180 761,28 |
| Городской округ Серпухов | 117 066 | 286 526,68 | 190 274,92 |
| Рузский муниципальный округ | 110 092 | 315 744,65 | 201 989,91 |
| Городской округ Клин | 128 428 | 319 763,32 | 208 430,07 |
| Павлово-Посадский городской округ | 81 886 | 319 899,16 | 235 797,62 |
| Муниципальный округ Чехов | 160 053 | 459 823,22 | 315 543,30 |
| Сергиево-Посадский городской округ | 159 283 | 468 790,32 | 336 128,02 |
| Городской округ Ступино | 167 400 | 482 256,92 | 308 673,37 |
| Городской округ Подольск | 64 745 | 549 614,53 | 374 128,80 |
| Городской округ Долгопрудный | 10 203 | 575 176,94 | 409 017,00 |

| Муниципальное образование | Всего объектов | Суммарная кадастровая стоимость расчетная, млн руб. | Суммарная кадастровая стоимость действующая, млн руб. |
|---|---|---|---|
| Наро-Фоминский городской округ | 170 646 | 583 446,79 | 405 043,09 |
| Дмитровский муниципальный округ | 209 731 | 688 327,10 | 453 692,74 |
| Богородский городской округ | 127 117 | 711 936,20 | 489 874,99 |
| Городской округ Люберцы | 56 167 | 715 032,83 | 507 855,65 |
| Городской округ Солнечногорск | 133 597 | 741 794,91 | 523 588,69 |
| Городской округ Щелково | 107 726 | 788 333,86 | 559 610,17 |
| Городской округ Пушкинский | 125 168 | 791 351,77 | 507 628,84 |
| Ленинский городской округ | 64 311 | 807 553,05 | 538 169,22 |
| Городской округ Балашиха | 53 054 | 826 139,58 | 599 208,96 |
| Городской округ Домодедово | 147 492 | 944 175,08 | 663 385,91 |
| Раменский муниципальный округ | 294 841 | 1 064 168,64 | 703 698,34 |
| Городской округ Химки | 58 745 | 1 510 045,71 | 1 077 607,36 |
| Муниципальный округ Истра | 207 272 | 1 523 032,65 | 883 353,76 |
| Муниципальный округ Егорьевск | 73 043 | 1 562 928,79 | 1 027 945,18 |
| Городской округ Красногорск | 66 396 | 1 569 628,29 | 1 000 875,85 |
| Городской округ Мытищи | 93 761 | 1 922 670,38 | 1 193 451,03 |
| Одинцовский городской округ | 217 303 | 4 110 385,43 | 2 387 775,21 |

Результаты расчетов кадастровой стоимости объектов оценки (по каждому участку) приведены в приложениях к Отчету:

– Приложение 3 Кадастровая стоимость ОН к Отчету;

– Приложение 4 Систематизированные сведения к Отчету. В данном Приложении приводятся файлы в формате xml, установленном Росреестром для размещения сведений о результатах кадастровой оценки в Фонде данных.

В соответствии с п. 48.1 Методических указаний, по итогам определения кадастровой стоимости выполнен расчет средних значений УПКС земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов), городских/муниципальных округов, субъекта Российской Федерации по 14 основным сегментам в соответствии с п. 56.2 Методических указаний.

Средние значения УПКС земельных участков рассчитаны на основе значений, полученных до применения корректировки на незарегистрированные улучшения.

В соответствии с Главой XI Методических указаний проведен контроль качества результаов определения кадастровой стоимости (Глава 4 настоящего Отчета), для чего были выполнены расчеты минимальных, средних и максимальных УПКС в разрезе групп (подгрупп) в каждом из муниципальных образований Московской области, в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп).

# 4. Заключительная глава

## 4.1. Контроль качества результатов определения кадастрвоой стоимости

В соответствии с Главой XI Методических указаний на каждом этапе определения кадастровой стоимости осуществляется контроль качества результатов определения кадастровой стоимости, который включает в себя:

1. проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;
2. анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.

### 4.1.1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения

В адрес ГБУ «Центр кадастровой оценки» по Московской области представлен перечень земельных участков, сформированный по состоянию на 01.01.2026.

Указанный Перечень поступил в Учреждение 06.02.2026 (загружен в федеральную государственную информационную систему «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» в процедуру от 17.04.2025 № 3081), что соответствует положениям ст. 13 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки».

В соответствии с требованиями п. 16 Приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» Перечень сформирован в электронном виде и состоял из графической и текстовой части. Графическая часть Перечня сформирована в виде файлов в формате MIF/MID и содержит информацию о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков. Текстовая часть Перечня сформирована в виде файлов в формате XML-схем, размещенных на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и включает сведения о характеристиках объектов недвижимости.

Количество объектов недвижимости в Перечне составило 4 277 601 единицу.

Нарушений установленных требований к обработке Перечня не выявлено. Представленный Перечень соответствует требованиям, установленным Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283.

Вместе с тем, анализ Перечня объектов оценки выявил ряд проблем, которые оказали влияние на качество кадастровой оценки. Одной из важнейших проблем явилась неполнота сведений, описывающих объекты Перечня. Этот недостаток не всегда позволял корректно отнести объект к определенному сегменту и оценочной группе и установить значения показателей, необходимых для определения кадастровой стоимости. Для решения этих проблем использовалась информация, накопленная Учреждением по результатам проведения иных работ, а также дополнительная информация и материалы, полученные от Уполномоченного органа, а также органов местного самоуправления.

Так, при обработке предоставленных сведений ЕГРН было обнаружено, что по некоторым земельным участкам отсутствует информация, позволяющая отнести их к тому или иному коду расчета видов использования, те есть содержащиеся в ЕГРН сведения о виде разрешенного использования земельного участка являются недостаточными. В связи с чем, были сформированы запросы об уточнении соответствующей информации в адрес администраций муниципальных и городских округов.

Также, при отнесении земельных участков к тому или иному сегменту использовался электронным сервисом «Публичная кадастровая карта», с помощью которого была получена информация о расположенных на земельных участках объектах капитального строительства и фактическом использовании таких земельных участков.

По итогам работ по проверке исходных данных об объектах оценки, содержащихся в Перечне объектов оценки, их сверке и уточнению, проведена сегментация с указанием кода сегмента (группы) в соответствии с Методическими указаниями.

### 4.1.2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях

В соответствии с Методическими указаниями проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости.

В качестве источников информации о ценах предложений использовались:

- интернет-сайты для размещения объявлений;

- информация, предоставленная ППК «Роскадастр» по Московской области, а также Министерством имущественных отношений по Московкой области (информация о зарегистрированных переходах прав по договорам купли-продажи).

На основе собранной рыночной информации Учреждением был проанализирован рынок земельных участков.

Все использованные в процессе оценки данные приведены в Отчете с указанием источников информации для подтверждения их достоверности (пп. 3.1.3.2 Отчета), а также в целях обеспечения проверяемости не только полученных результатов, но и исходной информации.

Нарушений установленных требований к анализу рынка, сбору и верификации данных о сделках и предложениях не выявлено.

Также для групп (подгрупп) объектов оценки с достаточной рыночной информацией построены статистические модели, отражающие сложившиеся на рынке закономерности ценообразования. В соответствии с п. 45.1.2. Методических указаний для каждой статистической модели проводился анализ качества, который включал в себя следующие процедуры:

- -учет всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;
- обоснованность знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- соответствие вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- по t-критерию Стьюдента;
- по средней ошибке аппроксимации;
- по коэффициенту детерминации R2;
- по расчетному значению F-критерия Фишера.

## 4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости.

### 4.2.1. Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС земельных участков.

В процессе выполнения работ проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости осуществлялась путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС, полученных до применения корректировки на незарегистрированные улучшения:

- в разрезе сегментов (подгрупп) объектов оценки в каждом из муниципальных образований Московской области сравнивались УПКС каждого сегмента (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях Московской области.

- в разрезе муниципальных образований для разных сегментов (подгрупп) - сравнивались УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Результаты контроля качества представлены ниже в виде табличных значений.

***Таблица 186 УПКС в разрезе сегментов/подгрупп земельных участков, определенных в соответствии с Приложением 1 Методических указаний, за исключением УПКС земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов***

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 1 | | | Сегмент 2 | Сегмент 3 | | Сегмент 4 | Сегмент 5 | | Сегмент 6 | | |
| | | | С/х использование | Рыбоводство | КФХ, ЛПХ, садоводство сегмента с/х использование | | Административно-социальные объекты | Природно-познавательный туризм | | Гостиницы | Туризм | Производственные объекты | Подсегмент производства «С/Х» | Объекты придорожного сервиса |
| 1 | Волоколамский муниципальный округ | Минимальный | 2,00 | 18,95 | 133,73 | 1 891,26 | 269,93 | 126,69 | 251,93 | 1 173,68 | 250,15 | 124,51 | 144,87 | 1 837,90 |
| | | Средний | 9,24 | 19,39 | 161,74 | 3 373,85 | 1 136,09 | 147,23 | 2 101,44 | 1 627,37 | 605,20 | 451,78 | 201,5 | 3 674,97 |
| | | Максимальный | 19,14 | 19,49 | 307,70 | 4 751,00 | 2 175,19 | 152,37 | 3 007,42 | 2 869,67 | 999,45 | 686,62 | 266,10 | 5 655,78 |
| 2 | Дмитровский муниципальный округ | Минимальный | 2,00 | 19,40 | 155,91 | 2 809,93 | 350,69 | 169,83 | 486,72 | 1 529,66 | 490,13 | 268,04 | 268,59 | 2 530,21 |
| | | Средний | 9,81 | 19,46 | 369,26 | 6 059,83 | 2 146,98 | 197,76 | 4 108,78 | 3 286,61 | 1 630,54 | 1 273,57 | 510,4 | 6 080,28 |
| | | Максимальный | 19,92 | 19,49 | 525,24 | 10 185,22 | 6 258,66 | 204,26 | 9 370,07 | 8 138,48 | 3 984,97 | 2 878,83 | 1 031,27 | 13 059,34 |
| 3 | Муниципальный округ Егорьевск | Минимальный | 2,00 | 18,83 | 152,15 | 2 011,62 | 240,5 | 95,89 | 504,53 | 1 469,37 | 191,01 | 112,19 | 104,96 | 2 231,26 |
| | | Средний | 8,84 | 19,14 | 173,79 | 4 221,07 | 978,67 | 105,61 | 2 270,90 | 2 316,82 | 534,80 | 375,40 | 144,96 | 3 647,88 |
| | | Максимальный | 18,48 | 19,47 | 176,51 | 4 641,58 | 2 130,11 | 115,33 | 2 955,65 | 2 870,99 | 886,20 | 460,02 | 180,61 | 5 655,78 |
| 4 | Муниципальный округ Зарайск | Минимальный | 2,00 | 19,28 | 117,62 | 1 642,51 | 195,18 | 76,07 | 302,90 | 693,44 | 250,10 | 107,07 | 88,07 | 2 431,10 |
| | | Средний | 15,35 | 19,41 | 123,34 | 3 183,55 | 844,90 | 88,69 | 1 816,87 | 1 810,88 | 462,22 | 272,88 | 134,18 | 3 341,11 |
| | | Максимальный | 24,05 | 19,48 | 137,64 | 3 616,76 | 1 660,91 | 91,5 | 2 290,59 | 2 270,27 | 602,67 | 382,71 | 154,04 | 4 577,89 |
| 5 | Муниципальный округ Истра | Минимальный | 2,00 | 19,39 | 488,68 | 4 900,26 | 355,89 | 268,41 | 952,05 | 1 726,46 | 737,75 | 441,58 | 357,76 | 2 300,31 |
| | | Средний | 10,10 | 19,44 | 716,52 | 7 846,04 | 2 686,61 | 281,37 | 4 905,84 | 4 570,85 | 2 967,26 | 2 484,34 | 865,24 | 6 573,63 |
| | | Максимальный | 16,24 | 19,49 | 1 798,95 | 10 086,45 | 6 787,26 | 322,83 | 9 736,32 | 9 284,90 | 5 833,59 | 4 610,03 | 1 786,38 | 13 059,34 |
| 6 | Можайский муниципальный округ | Минимальный | 2,00 | 18,42 | 94,9 | 1 929,91 | 215,98 | 91,86 | 340,63 | 993,07 | 272,95 | 107,13 | 112,08 | 2 004,18 |
| | | Средний | 10,19 | 19,17 | 146,26 | 3 518,54 | 1 037,12 | 108,99 | 2 159,51 | 1 863,75 | 447,35 | 434,08 | 177,17 | 3 620,71 |
| | | Максимальный | 19,66 | 19,49 | 191,87 | 5 497,23 | 2 322,96 | 110,49 | 3 265,10 | 3 133,94 | 1 011,84 | 661,12 | 262,7 | 5 655,78 |
| 7 | Муниципальный округ Луховицы | Минимальный | 2,00 | 19,47 | 114,14 | 1 628,20 | 309,71 | 91,84 | 458,33 | 1 336,10 | 398,93 | 91,53 | 110,49 | 2 299,13 |
| | | Средний | 12,36 | 19,47 | 143,17 | 3 581,18 | 1 000,39 | 107,80 | 2 036,31 | 2 196,56 | 507,11 | 344,02 | 139,75 | 4 042,95 |
| | | Максимальный | 37,39 | 19,47 | 157,28 | 4 131,49 | 1 923,15 | 110,46 | 2 692,14 | 2 668,45 | 744,85 | 432,20 | 165,58 | 5 655,78 |
| 8 | Муниципальный округ Лотошино | Минимальный | 2,00 | 19,40 | - | 1 979,48 | 215,81 | 112,44 | 435,65 | 2 272,61 | 278,84 | 117,91 | 132,06 | 2 005,82 |
| | | Средний | 9,50 | 19,47 | - | 2 801,96 | 808,63 | 112,44 | 1 642,85 | 2 276,44 | 356,93 | 308,02 | 154,21 | 3 288,35 |
| | | Максимальный | 17,98 | 19,49 | - | 3 687,32 | 1 538,93 | 112,44 | 2 291,24 | 2 283,13 | 417,35 | 482,88 | 194,42 | 4 577,89 |
| 9 | Рузский муниципальный округ | Минимальный | 2,00 | 19,36 | 193,13 | 2 635,36 | 290,23 | 150,03 | 880,50 | 1 084,97 | 302,34 | 181,33 | 204,35 | 2 014,45 |
| | | Средний | 10,21 | 19,44 | 262,79 | 4 497,76 | 1 378,58 | 151,56 | 2 604,72 | 1 962,87 | 975,83 | 752,59 | 317,09 | 5 244,56 |
| | | Максимальный | 21,73 | 19,49 | 386,61 | 6 509,73 | 2 881,92 | 180,45 | 4 005,65 | 3 642,37 | 1 575,88 | 1 258,39 | 502,90 | 8 232,58 |
| 10 | Раменский муниципальный округ | Минимальный | 2,00 | 18,87 | 231,7 | 3 398,97 | 455,91 | 223,34 | 742,60 | 2 246,14 | 855,1 | 431,35 | 390,2 | 2 129,83 |
| | | Средний | 10,47 | 19,40 | 481,12 | 8 468,11 | 3 251,42 | 241,98 | 5 316,22 | 4 983,38 | 2 511,62 | 2 201,82 | 869,85 | 7 737,30 |
| | | Максимальный | 35,24 | 19,49 | 1 366,79 | 11 052,28 | 7 041,00 | 268,62 | 8 815,08 | 8 290,64 | 4 752,79 | 4 674,86 | 1 636,99 | 13 059,34 |
| 11 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | Минимальный | 2,00 | 19,37 | 79,53 | 1 766,57 | 242,17 | 87,52 | 774,10 | 1 095,22 | 269,15 | 86,99 | 93,18 | 2 639,27 |
| | | Средний | 19,04 | 19,43 | 109,64 | 2 716,53 | 791,57 | 87,52 | 1 860,62 | 1 949,24 | 285,68 | 247,27 | 118,28 | 3 661,50 |
| | | Максимальный | 29,78 | 19,49 | 165,98 | 3 653,31 | 1 767,33 | 87,52 | 2 417,65 | 2 381,06 | 351,79 | 340,34 | 133,73 | 5 655,78 |
| 12 | Муниципальный округ Чехов | Минимальный | 2,00 | 17,00 | 284,24 | 2 895,53 | 501,29 | 240,99 | 829,31 | 1 886,72 | 521,99 | 330,46 | 349,45 | 2 099,30 |
| | | Средний | 10,59 | 19,06 | 430,57 | 5 934,18 | 2 014,84 | 265,43 | 3 840,11 | 3 788,92 | 1 043,83 | 1 179,05 | 473,25 | 5 329,70 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 1 | | | Сегмент 2 | Сегмент 3 | | Сегмент 4 | Сегмент 5 | | Сегмент 6 | | |
| | | | С/х использование | Рыбоводство | КФХ, ЛПХ, садоводство сегмента с/х использование | | Административно-социальные объекты | Природно-познавательный туризм | | Гостиницы | Туризм | Производственные объекты | Подсегмент производства «С/Х» | Объекты придорожного сервиса |
| | | Максимальный | 15,84 | 19,49 | 616,32 | 8 265,33 | 4 002,91 | 289,86 | 4 937,91 | 4 720,49 | 2 043,25 | 1 827,97 | 769,37 | 8 232,58 |
| 13 | Муниципальный округ Шатура | Минимальный | 2,00 | 19,45 | 78,85 | 1 485,39 | 176,35 | 84,98 | 415,04 | 1 007,03 | 165,16 | 87,69 | 81,4 | 2 362,51 |
| | | Средний | 10,44 | 19,47 | 79,49 | 3 320,02 | 963,70 | 84,98 | 1 812,14 | 1 840,87 | 391,81 | 299,64 | 127,16 | 3 497,05 |
| | | Максимальный | 19,52 | 19,49 | 134,27 | 5 203,51 | 2 091,76 | 84,98 | 2 575,09 | 2 551,49 | 918,71 | 391,60 | 152,17 | 5 655,78 |
| 14 | Муниципальный округ Шаховская | Минимальный | 2,00 | 19,44 | 93,66 | 1 724,37 | 301,78 | 95,64 | 759,14 | 822,15 | 299,98 | 96,06 | 103,36 | 2 431,10 |
| | | Средний | 10,90 | 19,46 | 121,44 | 3 013,61 | 1 028,39 | 112,36 | 1 902,90 | 1 570,22 | 388,91 | 297,2 | 129,24 | 3 764,68 |
| | | Максимальный | 18,36 | 19,48 | 144,78 | 4 001,90 | 2 159,27 | 115,03 | 2 806,52 | 2 718,91 | 471,74 | 396,38 | 158,51 | 5 655,78 |
| 15 | Городской округ Балашиха | Минимальный | 2,00 | 19,49 | 1 229,24 | 5 182,47 | 626,18 | 801,41 | 2 179,42 | 3 450,37 | 2 801,35 | 1 317,04 | 1 083,64 | 3 905,56 |
| | | Средний | 9,70 | 19,49 | 1 268,80 | 11 425,17 | 5 516,45 | 943,59 | 9 895,19 | 9 271,43 | 5 546,02 | 5 024,77 | 1 514,88 | 9 077,44 |
| | | Максимальный | 20,51 | 19,49 | 1 308,37 | 15 350,86 | 9 545,09 | 963,90 | 13 031,62 | 11 947,73 | 8 355,71 | 8 956,94 | 3 415,51 | 17 880,58 |
| 16 | Городской округ Бронницы | Минимальный | 7,24 | - | - | 4 201,75 | 1 241,22 | 512,51 | 3 427,89 | 4 682,53 | 2 085,28 | 637,94 | 763,21 | 4 694,70 |
| | | Средний | 11,94 | - | - | 6 070,21 | 3 293,50 | 564,46 | 5 937,63 | 5 946,58 | 2 098,49 | 1 924,30 | 803,13 | 9 618,03 |
| | | Максимальный | 16,13 | - | - | 6 405,70 | 5 382,68 | 616,42 | 6 660,62 | 6 603,68 | 2 111,70 | 2 107,80 | 829,93 | 13 059,34 |
| 17 | Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | Минимальный | 10,36 | - | - | 11 446,55 | 1 134,51 | - | 2 213,46 | 6 249,96 | 4 103,02 | 1 338,16 | 1 211,00 | 6 293,47 |
| | | Средний | 11,53 | - | - | 12 233,20 | 3 521,15 | - | 6 390,19 | 6 509,38 | 4 103,02 | 3 416,42 | 1 396,51 | 9 121,26 |
| | | Максимальный | 13,87 | - | - | 12 923,71 | 5 542,34 | - | 6 835,82 | 6 690,06 | 4 103,02 | 3 829,64 | 1 495,34 | 13 059,34 |
| 18 | Ленинский городской округ | Минимальный | 2,00 | 19,40 | 1 018,16 | 5 499,60 | 1 100,61 | 435,68 | 2 544,75 | 3 693,09 | 2 825,26 | 905,94 | 1 091,35 | 3 737,51 |
| | | Средний | 11,74 | 19,47 | 1 777,44 | 12 391,54 | 5 030,53 | 457,23 | 8 762,73 | 8 547,90 | 5 518,67 | 3 865,85 | 2 062,06 | 8 406,92 |
| | | Максимальный | 18,67 | 19,49 | 2 624,64 | 15 932,36 | 10 705,46 | 524,02 | 15 855,50 | 14 893,26 | 8 580,45 | 6 303,95 | 2 476,60 | 17 880,58 |
| 19 | Городской округ Домодедово | Минимальный | 2,00 | 19,46 | 367,24 | 3 729,11 | 491,6 | 368,46 | 501,44 | 2 489,27 | 927,14 | 591,83 | 518,13 | 2 290,59 |
| | | Средний | 11,88 | 19,48 | 732,51 | 9 493,61 | 3 742,49 | 439,7 | 6 785,66 | 6 817,84 | 2 592,92 | 2 683,65 | 1 095,99 | 7 628,45 |
| | | Максимальный | 21,35 | 19,49 | 1 839,95 | 13 478,75 | 9 041,99 | 443,17 | 11 047,40 | 10 456,74 | 5 480,69 | 5 156,65 | 2 042,79 | 13 059,34 |
| 20 | Городской округ Воскресенск | Минимальный | 2,00 | 19,04 | 168,28 | 2 600,03 | 389,13 | 140,02 | 885,86 | 1 383,51 | 429,37 | 161,21 | 230,83 | 1 803,89 |
| | | Средний | 11,46 | 19,26 | 284,76 | 4 986,28 | 1 572,48 | 163,68 | 2 832,68 | 2 632,25 | 782,82 | 690,55 | 360,73 | 3 961,93 |
| | | Максимальный | 20,10 | 19,48 | 432,73 | 6 072,56 | 3 693,99 | 168,41 | 5 045,62 | 4 730,43 | 1 142,87 | 1 410,51 | 562,99 | 8 232,58 |
| 21 | Городской округ Долгопрудный | Минимальный | 8,13 | - | - | 10 506,79 | 2 503,18 | 1 399,95 | 4 794,23 | 9 757,47 | 5 478,94 | 2 099,99 | 1 554,64 | 5 525,42 |
| | | Средний | 8,74 | - | - | 17 439,99 | 8 484,56 | 1 447,26 | 14 742,70 | 13 962,14 | 6 254,53 | 5 523,40 | 2 086,06 | 8 173,11 |
| | | Максимальный | 9,68 | - | - | 19 787,76 | 12 570,00 | 1 683,79 | 16 590,02 | 16 158,56 | 7 282,05 | 7 228,71 | 2 523,01 | 13 982,61 |
| 22 | Городской округ Дубна | Минимальный | 2,00 | - | - | 4 463,53 | 466,11 | 278,08 | 1 462,17 | 1 917,71 | 634,26 | 295,77 | 278,90 | 2 336,32 |
| | | Средний | 9,53 | - | - | 7 883,69 | 1 485,04 | 278,08 | 2 520,68 | 2 425,03 | 857,53 | 724,06 | 292,00 | 3 705,61 |
| | | Максимальный | 12,89 | - | - | 8 628,56 | 2 236,61 | 278,08 | 2 903,50 | 2 878,08 | 1 063,59 | 798,05 | 311,03 | 5 203,32 |
| 23 | Городской округ Жуковский | Минимальный | 2,04 | - | - | 7 331,61 | 1 588,57 | 686,50 | 4 710,71 | 6 089,74 | 3 281,53 | 1 053,58 | 778,54 | 4 724,91 |
| | | Средний | 11,22 | - | - | 10 761,72 | 5 223,53 | 779,29 | 8 136,58 | 8 135,71 | 3 757,92 | 2 283,22 | 1 150,65 | 8 251,98 |
| | | Максимальный | 13,18 | - | - | 11 964,02 | 7 703,04 | 825,69 | 10 287,77 | 9 398,46 | 4 497,06 | 3 623,88 | 1 424,68 | 10 570,06 |
| 24 | Сергиево-Посадский городской округ | Минимальный | 2,00 | 19,48 | 164,08 | 1 998,65 | 467,61 | 114,74 | 675,61 | 1 952,09 | 408,01 | 173,90 | 232,21 | 1 778,85 |
| | | Средний | 9,79 | 19,48 | 261,09 | 5 086,10 | 1 845,85 | 133,35 | 3 573,72 | 3 671,50 | 962,30 | 998,25 | 418,04 | 5 154,59 |
| | | Максимальный | 19,21 | 19,48 | 691,73 | 6 263,07 | 3 446,97 | 138,00 | 4 540,87 | 4 417,41 | 2 001,86 | 1 607,34 | 650,23 | 8 232,58 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 1 | | | Сегмент 2 | Сегмент 3 | | Сегмент 4 | Сегмент 5 | | Сегмент 6 | | |
| | | | С/х использование | Рыбоводство | КФХ, ЛПХ, садоводство сегмента с/х использование | | Административно-социальные объекты | Природно-познавательный туризм | | Гостиницы | Туризм | Производственные объекты | Подсегмент производства «С/Х» | Объекты придорожного сервиса |
| 25 | Городской округ Королев | Минимальный | 2,00 | 19,46 | 1 731,68 | 6 831,56 | 1 760,49 | 1 238,53 | 5 705,45 | 8 118,79 | 3 530,90 | 2 066,16 | 1 811,49 | 6 028,48 |
| | | Средний | 2,00 | 19,46 | 1 731,68 | 10 009,71 | 5 749,00 | 1 447,79 | 9 636,27 | 9 736,92 | 5 527,07 | 6 338,06 | 2 287,35 | 8 445,36 |
| | | Максимальный | 2,00 | 19,47 | 1 731,68 | 11 079,65 | 9 285,12 | 1 489,64 | 11 464,93 | 10 945,09 | 6 829,77 | 7 973,19 | 2 848,72 | 13 059,34 |
| 26 | Городской округ Кашира | Минимальный | 2,00 | 17,33 | 103,24 | 1 951,43 | 244,78 | 106,21 | 283,59 | 1 702,19 | 341,55 | 131,34 | 110,58 | 1 908,02 |
| | | Средний | 14,06 | 18,99 | 152,95 | 3 940,96 | 1 037,11 | 125,36 | 2 159,28 | 2 304,99 | 537,13 | 388,22 | 170,49 | 3 434,79 |
| | | Максимальный | 23,59 | 19,45 | 210,36 | 5 015,96 | 2 037,53 | 127,75 | 2 822,15 | 2 670,16 | 856,35 | 534,69 | 211,59 | 5 655,78 |
| 27 | Городской округ Клин | Минимальный | 2,00 | 15,37 | 132,75 | 2 100,73 | 365,36 | 126,17 | 649,52 | 1 514,82 | 312,74 | 244,53 | 253,19 | 2 289,46 |
| | | Средний | 8,82 | 19,06 | 236,61 | 4 848,64 | 1 716,75 | 146,47 | 3 013,50 | 2 731,46 | 938,45 | 928,37 | 401,03 | 4 962,04 |
| | | Максимальный | 20,76 | 19,49 | 510,46 | 6 572,79 | 3 162,56 | 151,76 | 3 943,91 | 3 824,06 | 1 687,94 | 1 310,23 | 516,18 | 8 232,58 |
| 28 | Городской округ Коломна | Минимальный | 2,00 | 18,00 | 185,97 | 1 795,10 | 251,80 | 109,62 | 542,05 | 391,22 | 289,50 | 101,06 | 119,17 | 2 306,60 |
| | | Средний | 14,18 | 19,34 | 214,61 | 5 540,99 | 1 191,18 | 126,51 | 2 349,53 | 2 536,45 | 683,82 | 440,70 | 188,88 | 3 667,46 |
| | | Максимальный | 32,38 | 19,49 | 261,44 | 7 275,20 | 2 568,24 | 131,84 | 6 775,28 | 3 269,95 | 1 096,47 | 659,93 | 261,19 | 5 655,78 |
| 29 | Городской округ Котельники | Минимальный | 11,75 | - | - | 10 709,37 | 2 411,16 | 2 348,85 | 4 165,60 | 10 562,45 | 6 504,91 | 1 153,62 | 2 185,31 | 5 121,22 |
| | | Средний | 13,40 | - | - | 15 769,94 | 7 250,85 | 2 348,85 | 11 981,15 | 11 782,44 | 7 347,03 | 5 322,11 | 2 185,56 | 9 171,07 |
| | | Максимальный | 13,57 | - | - | 17 663,87 | 10 989,07 | 2 348,85 | 15 897,21 | 13 058,09 | 8 189,15 | 5 878,75 | 2 185,78 | 17 442,51 |
| 30 | Городской округ Лобня | Минимальный | 4,98 | - | - | 7 048,36 | 1 741,72 | 1 339,68 | 4 659,50 | 7 291,88 | 4 598,00 | 1 278,97 | 1 345,03 | 6 011,09 |
| | | Средний | 9,48 | - | - | 11 392,55 | 5 290,40 | 1 339,68 | 8 621,10 | 8 946,02 | 4 906,66 | 3 810,17 | 1 554,61 | 8 895,08 |
| | | Максимальный | 12,98 | - | - | 13 327,11 | 7 839,25 | 1 339,68 | 10 120,28 | 9 898,03 | 5 437,92 | 4 476,66 | 1 675,21 | 13 059,34 |
| 31 | Городской округ Лыткарино | Минимальный | 13,57 | - | - | 7 018,83 | 977,49 | 892,64 | 1 737,53 | 8 475,91 | 2 636,70 | 1 736,41 | 1 385,50 | 5 404,41 |
| | | Средний | 13,57 | - | - | 10 917,33 | 4 671,20 | 892,64 | 8 583,38 | 8 475,91 | 3 160,24 | 3 639,04 | 1 739,24 | 7 732,51 |
| | | Максимальный | 13,57 | - | - | 11 730,42 | 7 258,79 | 892,64 | 9 477,86 | 8 475,91 | 4 177,22 | 5 173,18 | 2 037,17 | 10 570,06 |
| 32 | Городской округ Лосино-Петровский | Минимальный | 2,00 | 19,44 | 500,17 | 3 214,99 | 1 189,53 | 441,91 | 2 250,29 | 3 553,04 | 910,98 | 1 243,32 | 1 078,58 | 5 325,99 |
| | | Средний | 6,86 | 19,46 | 671,21 | 7 435,67 | 3 571,17 | 441,91 | 6 265,46 | 4 022,36 | 2 485,24 | 3 728,52 | 1 441,74 | 8 670,19 |
| | | Максимальный | 17,02 | 19,48 | 811,36 | 9 499,34 | 4 955,52 | 441,91 | 6 868,36 | 4 953,56 | 2 729,37 | 4 653,65 | 1 773,75 | 13 059,34 |
| 33 | Городской округ Красногорск | Минимальный | 3,08 | - | 2 595,68 | 6 156,67 | 1 015,11 | 959,97 | 1 593,73 | 4 520,05 | 3 817,32 | 1 387,22 | 1 354,10 | 4 182,41 |
| | | Средний | 13,07 | - | 3 164,77 | 14 323,49 | 6 124,74 | 1 124,66 | 11 522,44 | 10 154,27 | 7 308,27 | 5 595,27 | 2 122,74 | 9 476,16 |
| | | Максимальный | 14,77 | - | 4 312,01 | 19 496,78 | 12 026,15 | 1 154,60 | 18 005,12 | 14 989,31 | 13 609,21 | 8 722,69 | 3 455,24 | 17 880,58 |
| 34 | Городской округ Мытищи | Минимальный | 2,00 | 14,83 | 1 081,91 | 4 692,65 | 907,35 | 695,09 | 733,57 | 2 960,07 | 1 616,28 | 782,76 | 636 | 4 289,86 |
| | | Средний | 10,48 | 17,93 | 1 091,10 | 12 679,18 | 5 462,62 | 765,55 | 8 898,49 | 8 025,49 | 4 720,19 | 6 073,42 | 1 452,15 | 9 600,98 |
| | | Максимальный | 27,57 | 19,48 | 2 310,76 | 16 033,29 | 14 646,28 | 836,01 | 18 875,97 | 18 183,55 | 9 388,29 | 10 291,18 | 3 941,46 | 17 880,58 |
| 35 | Городской округ Люберцы | Минимальный | 4,79 | - | - | 4 698,04 | 989,94 | 393,59 | 2 065,24 | 3 936,46 | 2 344,20 | 1 145,91 | 935,17 | 4 071,46 |
| | | Средний | 7,51 | - | - | 13 838,27 | 5 788,74 | 468,7 | 9 927,45 | 9 041,76 | 4 283,21 | 5 175,97 | 1 666,73 | 8 344,32 |
| | | Максимальный | 13,57 | - | - | 18 004,23 | 10 149,24 | 473,39 | 12 798,41 | 11 937,95 | 7 837,25 | 7 486,52 | 2 975,48 | 16 450,13 |
| 36 | Наро-Фоминский городской округ | Минимальный | 2,00 | 16,70 | 141,77 | 2 308,44 | 288,39 | 105,93 | 891,23 | 1 193,15 | 356,01 | 235,76 | 186,13 | 2 770,78 |
| | | Средний | 10,36 | 18,92 | 391,38 | 5 845,76 | 2 003,43 | 117,18 | 3 724,08 | 3 417,80 | 1 477,20 | 2 043,73 | 846 | 6 197,89 |
| | | Максимальный | 28,05 | 19,49 | 597,33 | 11 457,76 | 6 510,28 | 127,41 | 8 371,19 | 7 967,08 | 4 164,70 | 3 633,62 | 1 442,16 | 13 059,34 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 1 | | | Сегмент 2 | Сегмент 3 | | Сегмент 4 | Сегмент 5 | | Сегмент 6 | | |
| | | | С/х использование | Рыбоводство | КФХ, ЛПХ, садоводство сегмента с/х использование | | Административно-социальные объекты | Природно-познавательный туризм | | Гостиницы | Туризм | Производственные объекты | Подсегмент производства «С/Х» | Объекты придорожного сервиса |
| 37 | Богородский городской округ | Минимальный | 2,00 | 18,00 | 286,43 | 3 139,83 | 444,59 | 249,77 | 475,40 | 1 966,27 | 817,07 | 396,53 | 479,62 | 3 538,60 |
| | | Средний | 8,25 | 19,37 | 696,25 | 6 910,05 | 2 921,04 | 291,97 | 4 815,12 | 4 617,57 | 1 967,30 | 2 436,09 | 989,23 | 8 503,25 |
| | | Максимальный | 18,57 | 19,49 | 748,82 | 9 076,90 | 5 848,66 | 300,41 | 8 650,27 | 7 862,55 | 2 914,37 | 4 337,46 | 1 576,64 | 13 059,34 |
| 38 | Одинцовский городской округ | Минимальный | 2,00 | 18,88 | 604,67 | 4 941,48 | 727,46 | 230,25 | 801,58 | 3 185,43 | 908,98 | 476,5 | 496,56 | 2 957,74 |
| | | Средний | 9,68 | 19,32 | 1 159,27 | 11 814,32 | 4 236,83 | 252,48 | 8 144,55 | 8 588,46 | 7 448,81 | 4 001,73 | 1 346,10 | 8 253,63 |
| | | Максимальный | 19,20 | 19,49 | 2 698,34 | 22 431,83 | 10 570,39 | 276,93 | 15 895,68 | 14 978,66 | 17 611,89 | 12 184,55 | 4 404,01 | 17 880,58 |
| 39 | Орехово-Зуевский городской округ | Минимальный | 2,00 | 19,36 | 151,54 | 2 061,25 | 344,59 | 125,79 | 630,47 | 2 898,37 | 592,31 | 173,98 | 188,4 | 2 496,07 |
| | | Средний | 7,63 | 19,47 | 177,19 | 4 774,39 | 1 697,57 | 150,14 | 3 026,34 | 3 494,56 | 833,9 | 904,33 | 357,8 | 4 664,42 |
| | | Максимальный | 24,53 | 19,49 | 224,15 | 5 522,39 | 3 095,92 | 151,3 | 4 193,21 | 3 837,79 | 1 281,24 | 1 405,17 | 561,18 | 8 232,58 |
| 40 | Городской округ Пушкинский | Минимальный | 2,00 | 19,27 | 386,08 | 3 868,90 | 900,75 | 155,85 | 805,43 | 2 705,33 | 929,56 | 493,15 | 582,6 | 2 167,33 |
| | | Средний | 9,38 | 19,45 | 641,67 | 10 308,19 | 3 651,72 | 185,1 | 6 510,31 | 6 126,42 | 2 492,22 | 2 875,45 | 1 029,94 | 7 855,58 |
| | | Максимальный | 24,62 | 19,49 | 1 766,87 | 12 425,31 | 6 867,47 | 187,44 | 9 019,01 | 8 921,64 | 5 888,55 | 5 146,36 | 1 890,16 | 13 059,34 |
| 41 | Павлово-Посадский городской округ | Минимальный | 2,00 | 19,46 | 178,83 | 3 343,89 | 428,55 | 162,26 | 1 615,61 | 2 286,63 | 356,17 | 389,96 | 368,42 | 2 639,39 |
| | | Средний | 9,12 | 19,46 | 321,33 | 4 777,29 | 2 009,80 | 174,6 | 3 892,84 | 3 731,06 | 883,8 | 1 271,76 | 552,89 | 5 223,16 |
| | | Максимальный | 19,87 | 19,46 | 519,25 | 5 666,71 | 3 553,88 | 195,16 | 5 080,64 | 4 811,71 | 1 572,83 | 1 660,85 | 660,19 | 8 232,58 |
| 42 | Городской округ Подольск | Минимальный | 2,00 | - | 627,35 | 6 203,62 | 663,21 | 545,46 | 1 631,64 | 5 065,67 | 1 435,88 | 819,94 | 811,82 | 2 237,10 |
| | | Средний | 10,96 | - | 1 061,47 | 10 369,11 | 4 576,28 | 614,58 | 7 957,34 | 7 600,66 | 3 610,89 | 3 080,68 | 1 225,82 | 8 790,98 |
| | | Максимальный | 27,89 | - | 1 961,45 | 13 461,63 | 8 303,06 | 656,05 | 10 511,51 | 10 237,47 | 5 869,57 | 5 579,69 | 2 224,60 | 13 059,34 |
| 43 | Городской округ Молодежный (ЗАТО) | Минимальный | - | - | - | 4 494,05 | 877,37 | - | 2 013,99 | - | - | 667,27 | - | - |
| | | Средний | - | - | - | 4 494,05 | 1 341,25 | - | 2 469,36 | - | - | 1 611,74 | - | - |
| | | Максимальный | - | - | - | 4 494,05 | 1 786,50 | - | 2 647,58 | - | - | 1 813,53 | - | - |
| 44 | Городской округ Восход (ЗАТО) | Минимальный | - | - | - | - | 914,57 | - | 2 375,47 | - | 1 582,71 | 1 441,98 | - | 6 609,97 |
| | | Средний | - | - | - | - | 1 364,48 | - | 2 678,35 | - | 1 582,71 | 1 441,98 | - | 7 421,27 |
| | | Максимальный | - | - | - | - | 1 652,62 | - | 2 832,72 | - | 1 582,71 | 1 441,98 | - | 8 232,58 |
| 45 | Городской округ Реутов | Минимальный | 16,79 | - | - | 8 414,04 | 3 263,31 | - | 6 675,11 | 10 659,11 | 6 795,16 | 2 347,81 | - | 4 815,94 |
| | | Средний | 16,79 | - | - | 14 413,38 | 8 397,90 | - | 13 532,82 | 13 981,10 | 7 062,94 | 6 149,24 | - | 9 704,20 |
| | | Максимальный | 16,79 | - | - | 16 313,65 | 13 904,44 | - | 19 024,37 | 14 953,80 | 7 368,03 | 7 087,41 | - | 17 880,58 |
| 46 | Городской округ Серпухов | Минимальный | 2,00 | 19,43 | 172,41 | 2 165,74 | 189,59 | 116,72 | 465,9 | 1 221,58 | 432,91 | 176,22 | 208,79 | 1 748,86 |
| | | Средний | 11,52 | 19,46 | 193,38 | 5 172,75 | 1 328,70 | 133,21 | 2 428,84 | 2 457,28 | 698,93 | 710,49 | 286,22 | 3 781,84 |
| | | Максимальный | 20,45 | 19,48 | 315,12 | 7 184,35 | 2 517,33 | 140,38 | 3 199,84 | 3 055,30 | 1 146,66 | 1 035,93 | 393,51 | 8 232,58 |
| 47 | Городской округ Солнечногорск | Минимальный | 2,00 | 19,17 | 451,98 | 3 567,70 | 778,8 | 197,53 | 2 242,97 | 2 491,10 | 679,05 | 359,56 | 457,57 | 2 292,31 |
| | | Средний | 9,29 | 19,36 | 628,2 | 8 431,34 | 2 674,15 | 226,45 | 5 150,74 | 4 683,84 | 1 615,93 | 1 918,04 | 704,74 | 6 137,02 |
| | | Максимальный | 19,42 | 19,47 | 886,18 | 11 208,23 | 7 188,71 | 237,58 | 10 023,96 | 9 351,97 | 3 665,02 | 3 312,67 | 1 311,34 | 13 059,34 |
| 48 | Городской округ Власиха (ЗАТО) | Минимальный | - | - | - | 10 737,24 | 1 757,81 | - | 7 002,43 | - | - | 2 755,89 | - | - |
| | | Средний | - | - | - | 11 867,50 | 4 692,80 | - | 8 309,79 | - | - | 4 437,24 | - | - |
| | | Максимальный | - | - | - | 11 939,24 | 6 305,68 | - | 8 837,74 | - | - | 5 068,87 | - | - |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 1 | | | Сегмент 2 | Сегмент 3 | | Сегмент 4 | Сегмент 5 | | Сегмент 6 | | |
| | | | С/х использование | Рыбоводство | КФХ, ЛПХ, садоводство сегмента с/х использование | | Административно-социальные объекты | Природно-познавательный туризм | | Гостиницы | Туризм | Производственные объекты | Подсегмент производства «С/Х» | Объекты придорожного сервиса |
| 49 | Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | Минимальный | - | - | - | 6 193,05 | 980,07 | - | 3 818,05 | 3 483,02 | - | 3 126,71 | - | 7 715,97 |
| | | Средний | - | - | - | 6 234,15 | 1 910,17 | - | 3 961,53 | 3 558,45 | - | 4 273,10 | - | 7 715,97 |
| | | Максимальный | - | - | - | 6 275,25 | 2 361,45 | - | 4 105,01 | 3 633,88 | - | 4 668,20 | - | 7 715,97 |
| 50 | Городской округ Ступино | Минимальный | 2,00 | 16,79 | 252,06 | 1 749,15 | 297,28 | 164,27 | 798,5 | 1 287,57 | 493,78 | 203,19 | 158,19 | 2 108,68 |
| | | Средний | 10,88 | 19,09 | 343,99 | 4 293,31 | 1 533,36 | 169,17 | 2 706,49 | 2 370,74 | 885,32 | 820,86 | 334,99 | 4 269,27 |
| | | Максимальный | 41,56 | 19,45 | 485,82 | 7 123,53 | 3 507,09 | 197,57 | 4 816,89 | 3 071,49 | 1 572,37 | 1 337,96 | 525,16 | 8 232,58 |
| 51 | Талдомский городской округ | Минимальный | 2,00 | 19,42 | 144,67 | 2 168,42 | 211,73 | 102,7 | 503,37 | 546,65 | 279,89 | 157,8 | 129,73 | 1 622,57 |
| | | Средний | 9,17 | 19,46 | 169,78 | 3 744,82 | 1 180,51 | 107,5 | 2 187,36 | 1 339,42 | 501,60 | 645,29 | 249,88 | 3 281,11 |
| | | Максимальный | 18,83 | 19,49 | 254,72 | 4 797,54 | 2 561,80 | 123,52 | 3 188,98 | 2 524,00 | 900,29 | 914,84 | 350,57 | 5 655,78 |
| 52 | Городской округ Фрязино | Минимальный | - | - | - | 6 016,76 | 2 093,34 | 473,81 | 3 373,01 | 5 758,64 | 1 258,08 | 1 225,70 | 1 273,21 | 5 763,49 |
| | | Средний | - | - | - | 9 263,06 | 4 923,67 | 505,83 | 8 106,63 | 7 245,23 | 1 508,12 | 3 316,86 | 1 317,22 | 8 015,90 |
| | | Максимальный | - | - | - | 9 822,62 | 7 221,31 | 569,87 | 9 011,44 | 8 151,22 | 1 637,15 | 3 652,53 | 1 361,23 | 10 570,06 |
| 53 | Городской округ Черноголовка | Минимальный | 2,00 | - | - | 4 214,26 | 895,35 | - | 2 986,71 | - | 1 342,26 | 589,03 | 525,47 | 4 129,74 |
| | | Средний | 8,00 | - | - | 7 753,77 | 2 399,36 | - | 3 985,89 | - | 1 973,59 | 1 903,93 | 666,38 | 5 588,32 |
| | | Максимальный | 20,73 | - | - | 8 392,02 | 3 466,01 | - | 4 394,85 | - | 2 474,71 | 2 190,27 | 843,4 | 6 663,37 |
| 54 | Городской округ Химки | Минимальный | 2,00 | 19,49 | 766,44 | 5 892,47 | 625,78 | 420,93 | 2 313,91 | 4 149,02 | 1 958,21 | 538,84 | 967,09 | 3 324,77 |
| | | Средний | 10,60 | 19,49 | 888,04 | 14 993,49 | 6 659,41 | 420,93 | 11 621,44 | 10 525,42 | 5 747,80 | 4 873,31 | 1 750,88 | 8 725,40 |
| | | Максимальный | 15,00 | 19,49 | 1 499,55 | 21 314,51 | 13 021,13 | 420,93 | 19 146,52 | 18 395,32 | 12 524,83 | 8 850,02 | 3 084,27 | 17 880,58 |
| 55 | Городской округ Щелково | Минимальный | 2,00 | 19,47 | 299,73 | 3 334,74 | 527,42 | 126,12 | 1 556,05 | 3 896,67 | 722,86 | 440,06 | 493,48 | 2 889,35 |
| | | Средний | 10,03 | 19,48 | 604,71 | 7 810,93 | 3 749,57 | 143,82 | 6 795,16 | 6 635,80 | 2 300,10 | 3 440,59 | 1 072,18 | 7 823,77 |
| | | Максимальный | 16,82 | 19,49 | 1 547,23 | 10 302,78 | 7 092,96 | 151,69 | 9 295,13 | 9 029,69 | 5 256,58 | 5 587,78 | 2 231,48 | 13 059,34 |
| 56 | Городской округ Электросталь | Минимальный | 2,00 | 19,47 | 370,39 | 4 290,45 | 863,26 | 371,93 | 1 459,15 | 3 700,87 | 911,34 | 716,47 | 629,42 | 5 552,23 |
| | | Средний | 5,85 | 19,48 | 457,36 | 8 642,01 | 2 914,14 | 371,93 | 4 791,29 | 4 532,05 | 1 498,97 | 2 021,82 | 807,7 | 8 666,85 |
| | | Максимальный | 14,51 | 19,49 | 459,55 | 9 176,07 | 4 388,70 | 371,93 | 5 516,54 | 5 263,42 | 1 815,41 | 2 336,19 | 925,11 | 13 059,34 |
| **57** | **Итого по Московской области** | **Минимальный** | **2,00** | **14,83** | **78,85** | **1 485,39** | **176,35** | **76,07** | **251,93** | **391,22** | **165,16** | **86,99** | **81,4** | **1 622,57** |
| | | **Средний** | **10,58** | **19,31** | **447,66** | **9 381,24** | **3 239,07** | **275,92** | **5 816,86** | **6 174,37** | **3 483,76** | **2 373,99** | **744,99** | **7 045,47** |
| | | **Максимальный** | **41,56** | **19,49** | **4 312,01** | **22 431,83** | **14 646,28** | **2 348,85** | **19 146,52** | **18 395,32** | **17 611,89** | **12 184,55** | **4 404,01** | **17 880,58** |

***Продолжение таблицы 186***

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 7 | Сегмент 8 | Сегмент 9 | | Сегмент 10 | Сегмент 11 | Сегмент 12 | Сегмент 13 | | | Сегмент 14 |
| | | | | | Санаторно-курортная деятельность | Благоустройство и охрана природы | | | | ИЖС и ЛПХ | Садоводство и огородничество | МЖС и таунхаусы | |
| 1 | Волоколамский муниципальный округ | Минимальный | 591 | - | 190,61 | 162,74 | 7 | 14,7 | 124,51 | 354,63 | 206,67 | 828,3 | 580,79 |
| | | Средний | 1 731,11 | - | 190,61 | 295,3 | 7 | 14,7 | 245,28 | 895,40 | 717,58 | 1 638,19 | 967,30 |
| | | Максимальный | 2 319,57 | - | 190,61 | 1 548,60 | 7 | 14,7 | 484,36 | 2 912,44 | 2 659,55 | 1 953,07 | 1 433,13 |
| 2 | Дмитровский муниципальный округ | Минимальный | 383,5 | 268,04 | 373,48 | 169,83 | 7,43 | 14,75 | 268,04 | 450,1 | 280,34 | 888,85 | 225,36 |
| | | Средний | 3 419,29 | 953,42 | 542,53 | 1 103,27 | 7,43 | 14,75 | 810,42 | 1 978,56 | 1 462,69 | 3 944,87 | 1 492,26 |
| | | Максимальный | 6 191,64 | 1 635,37 | 609,17 | 4 421,32 | 7,43 | 14,77 | 2 696,43 | 7 924,61 | 8 114,91 | 6 283,24 | 2 906,32 |
| 3 | Муниципальный округ Егорьевск | Минимальный | 437,62 | 135,04 | - | 146,83 | 6,69 | 14,51 | 104,96 | 351,45 | 219,77 | 286,57 | 396,28 |
| | | Средний | 1 680,55 | 259,24 | - | 279,06 | 6,69 | 14,51 | 246,54 | 830,83 | 522,96 | 734,77 | 891,39 |
| | | Максимальный | 2 207,19 | 383,43 | - | 524,60 | 6,69 | 14,51 | 457,44 | 1 879,23 | 2 562,19 | 1 721,12 | 1 570,05 |
| 4 | Муниципальный округ Зарайск | Минимальный | 464,97 | - | - | 163,23 | 11,65 | 14,71 | 88,07 | 107,28 | 164,42 | 579,37 | 448,90 |
| | | Средний | 1 140,62 | - | - | 293,88 | 11,65 | 14,71 | 204,70 | 599,20 | 380,59 | 991,85 | 649,78 |
| | | Максимальный | 1 480,52 | - | - | 407,94 | 11,65 | 14,71 | 339,14 | 910,07 | 813,99 | 1 357,06 | 903,79 |
| 5 | Муниципальный округ Истра | Минимальный | 571,44 | 477,57 | - | 268,41 | 7,53 | 14,74 | 357,76 | 890,68 | 230,51 | 1 656,50 | 1 273,22 |
| | | Средний | 2 712,36 | 863,74 | - | 1 089,53 | 7,53 | 14,74 | 1 241,55 | 5 592,53 | 3 074,10 | 7 403,10 | 3 683,12 |
| | | Максимальный | 5 401,38 | 1 504,32 | - | 3 601,33 | 7,53 | 14,77 | 3 278,52 | 36 849,07 | 33 629,50 | 28 247,81 | 10 109,34 |
| 6 | Можайский муниципальный округ | Минимальный | 576,35 | 128,31 | 286,91 | 91,86 | 7,78 | 14,53 | 107,13 | 44,31 | 42,48 | 289,42 | 484,29 |
| | | Средний | 3 052,94 | 174,23 | 289,13 | 1 219,64 | 7,78 | 14,56 | 234,71 | 800,91 | 644,43 | 1 002,84 | 623,52 |
| | | Максимальный | 3 682,88 | 349 | 364,50 | 2 412,02 | 7,78 | 14,72 | 606,43 | 2 681,68 | 7 288,48 | 2 005,61 | 762,75 |
| 7 | Муниципальный округ Луховицы | Минимальный | 188,00 | 360,84 | - | 113,62 | 9,37 | 14,76 | 91,53 | 269,13 | 177,24 | 720,15 | 551,31 |
| | | Средний | 1 225,65 | 360,84 | - | 602,39 | 9,37 | 14,76 | 196,82 | 747,95 | 494,73 | 907,95 | 793,77 |
| | | Максимальный | 1 785,39 | 360,84 | - | 1 747,75 | 9,37 | 14,76 | 421,38 | 983,40 | 823,91 | 1 264,36 | 1 090,07 |
| 8 | Муниципальный округ Лотошино | Минимальный | 630,59 | 145,44 | 212,48 | 93,48 | 7,18 | 14,76 | 117,91 | 59,20 | 184,40 | 506,66 | 539,36 |
| | | Средний | 1 684,06 | 145,44 | 259,75 | 153,93 | 7,18 | 14,76 | 245,93 | 553,98 | 460,16 | 980,89 | 810,64 |
| | | Максимальный | 2 468,29 | 145,44 | 308,48 | 265,35 | 7,18 | 14,76 | 418,12 | 939,52 | 909,93 | 1 387,88 | 1 131,85 |
| 9 | Рузский муниципальный округ | Минимальный | 546,33 | 302,20 | 489,58 | 150,03 | 7,44 | 14,74 | 181,33 | 115,58 | 76,20 | 1 308,97 | 662,01 |
| | | Средний | 3 091,98 | 886,37 | 532,73 | 572,14 | 7,44 | 14,74 | 463,90 | 1 518,41 | 1 055,88 | 9 648,57 | 1 490,93 |
| | | Максимальный | 4 037,08 | 1 069,92 | 575,87 | 2 064,47 | 7,44 | 14,74 | 1 183,37 | 17 553,29 | 9 030,96 | 26 329,62 | 2 808,21 |
| 10 | Раменский муниципальный округ | Минимальный | 528,60 | 431,35 | 651,59 | 223,34 | 8,14 | 14,58 | 429,96 | 581,02 | 406,33 | 1 423,05 | 898,45 |
| | | Средний | 3 668,78 | 1 426,20 | 651,59 | 1 085,96 | 8,14 | 14,7 | 1 193,19 | 3 097,26 | 1 539,84 | 2 907,40 | 3 573,63 |
| | | Максимальный | 6 074,56 | 1 721,99 | 651,59 | 4 416,53 | 8,14 | 14,71 | 4 183,31 | 6 500,63 | 5 596,92 | 8 716,63 | 6 580,43 |
| 11 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | Минимальный | 504,26 | - | - | 150,62 | 14,49 | - | 86,99 | 189,41 | 134,7 | 629,52 | 353,42 |
| | | Средний | 2 503,70 | - | - | 230,16 | 14,49 | - | 170,83 | 496,68 | 320,93 | 936,44 | 454,94 |
| | | Максимальный | 3 442,22 | - | - | 284,40 | 14,49 | - | 329,07 | 765,77 | 625,24 | 1 111,85 | 554,81 |
| 12 | Муниципальный округ Чехов | Минимальный | 529,36 | 330,46 | 397,76 | 312,06 | 7,78 | 14,34 | 330,46 | 254,62 | 192,01 | 1 328,25 | 912,08 |
| | | Средний | 2 961,96 | 615,41 | 397,76 | 490,82 | 7,78 | 14,45 | 717,19 | 1 746,46 | 1 355,87 | 2 990,91 | 1 837,82 |
| | | Максимальный | 4 372,15 | 1 296,19 | 397,76 | 2 723,79 | 7,78 | 14,45 | 1 827,97 | 4 197,19 | 4 471,84 | 4 206,59 | 3 910,35 |
| 13 | | Минимальный | 297,08 | 87,69 | 125,85 | 93,45 | 7,92 | 14,75 | 56,49 | 154,54 | 156,81 | 349,28 | 412,90 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 7 | Сегмент 8 | Сегмент 9 | | Сегмент 10 | Сегмент 11 | Сегмент 12 | Сегмент 13 | | | Сегмент 14 |
| | | | | | Санаторно-курортная деятельность | Благоустройство и охрана природы | | | | ИЖС и ЛПХ | Садоводство и огородничество | МЖС и таунхаусы | |
| | Муниципальный округ Шатура | Средний | 1 765,78 | 101,76 | 149,39 | 258,48 | 7,92 | 14,76 | 193,69 | 514,67 | 385,53 | 1 031,97 | 752,44 |
| | | Максимальный | 2 545,64 | 133,49 | 201,82 | 464,94 | 7,92 | 14,76 | 369,72 | 1 193,37 | 1 097,89 | 1 771,50 | 1 530,01 |
| 14 | Муниципальный округ Шаховская | Минимальный | 554,25 | 124,84 | 228,58 | 131,8 | 8,28 | 14,74 | 96,06 | 240,5 | 173,5 | 504,33 | 683,51 |
| | | Средний | 2 747,29 | 196,04 | 228,58 | 261,41 | 8,28 | 14,75 | 194,03 | 554,21 | 432,82 | 762,64 | 716,67 |
| | | Максимальный | 3 814,67 | 338,44 | 228,58 | 409,49 | 8,28 | 14,75 | 370,89 | 1 367,90 | 1 011,58 | 1 341,05 | 733,25 |
| 15 | Городской округ Балашиха | Минимальный | 693,91 | 1 317,04 | - | 801,41 | 7,31 | 14,77 | 1 241,33 | 855,45 | 1 085,96 | 4 340,57 | 906,28 |
| | | Средний | 3 981,56 | 2 566,60 | - | 2 266,82 | 7,31 | 14,77 | 3 077,64 | 7 299,85 | 5 014,07 | 9 174,05 | 8 126,57 |
| | | Максимальный | 6 667,63 | 5 224,75 | - | 6 438,85 | 7,31 | 14,77 | 7 434,76 | 20 452,32 | 16 814,21 | 15 803,10 | 11 361,13 |
| 16 | Городской округ Бронницы | Минимальный | 626,46 | - | - | 391,51 | 9,03 | 14,64 | 785,7 | 1 529,65 | 1 036,81 | 2 122,56 | 1 790,55 |
| | | Средний | 2 997,56 | - | - | 913,12 | 9,03 | 14,64 | 1 592,85 | 2 691,40 | 2 070,06 | 3 857,89 | 2 764,94 |
| | | Максимальный | 3 256,12 | - | - | 2 759,04 | 9,03 | 14,64 | 1 928,06 | 2 894,66 | 2 673,80 | 4 316,13 | 2 927,34 |
| 17 | Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | Минимальный | 451,96 | 1 338,16 | - | 587,65 | 8,74 | 14,64 | 1 338,16 | 2 496,24 | 2 247,03 | - | 4 122,39 |
| | | Средний | 3 120,05 | 1 887,42 | - | 1 572,65 | 8,74 | 14,64 | 1 338,16 | 4 862,50 | 3 955,63 | - | 4 122,39 |
| | | Максимальный | 3 787,55 | 3 802,53 | - | 2 345,90 | 8,74 | 14,64 | 1 338,16 | 5 260,28 | 6 721,60 | - | 4 122,39 |
| 18 | Ленинский городской округ | Минимальный | 353,65 | 905,94 | - | 1 365,75 | 8,36 | 14,76 | 905,94 | 582,79 | 511,09 | 1 331,10 | 4 536,24 |
| | | Средний | 4 757,06 | 3 244,54 | - | 2 829,61 | 8,36 | 14,76 | 2 271,56 | 8 320,68 | 6 648,15 | 9 504,16 | 6 473,53 |
| | | Максимальный | 7 515,94 | 4 067,07 | - | 5 781,55 | 8,36 | 14,76 | 5 447,34 | 18 991,93 | 17 680,69 | 17 508,29 | 10 453,33 |
| 19 | Городской округ Домодедово | Минимальный | 852,48 | 492,48 | 1 011,25 | 368,46 | 8,85 | 14,77 | 561,13 | 856,26 | 749,79 | 1 087,44 | 1 845,23 |
| | | Средний | 4 098,70 | 1 264,06 | 1 011,25 | 1 251,50 | 8,85 | 14,77 | 1 366,63 | 3 448,96 | 2 542,06 | 4 270,58 | 4 023,04 |
| | | Максимальный | 6 811,69 | 1 737,17 | 1 011,25 | 5 008,12 | 8,85 | 14,77 | 3 232,41 | 16 388,20 | 12 377,22 | 12 483,69 | 9 797,57 |
| 20 | Городской округ Воскресенск | Минимальный | 367,88 | 161,21 | - | 200,87 | 8,72 | 14,6 | 203,66 | 468,84 | 276,20 | 1 153,09 | 395,48 |
| | | Средний | 1 566,03 | 395,31 | - | 380,51 | 8,72 | 14,6 | 491,92 | 1 304,23 | 791,92 | 1 823,95 | 1 266,29 |
| | | Максимальный | 2 279,18 | 993,67 | - | 1 570,45 | 8,72 | 14,6 | 1 218,47 | 1 894,74 | 2 304,94 | 2 336,78 | 2 014,90 |
| 21 | Городской округ Долгопрудный | Минимальный | 1 520,42 | 2 099,99 | - | 1 399,95 | 6,62 | 14,64 | 1 554,64 | 4 336,32 | 3 248,28 | 9 398,13 | 5 900,57 |
| | | Средний | 6 613,97 | 2 199,99 | - | 3 148,98 | 6,62 | 14,64 | 3 311,57 | 7 349,30 | 5 990,17 | 11 913,69 | 7 273,90 |
| | | Максимальный | 8 152,04 | 2 499,99 | - | 7 076,68 | 6,62 | 14,64 | 6 159,47 | 11 093,07 | 8 559,06 | 16 631,88 | 7 841,34 |
| 22 | Городской округ Дубна | Минимальный | 607,70 | 338,88 | - | 278,08 | - | 14,64 | 278,90 | 641,95 | 641,61 | 1 134,35 | 1 491,81 |
| | | Средний | 1 610,69 | 434,59 | - | 310,88 | - | 14,64 | 551,19 | 1 210,37 | 981,21 | 1 801,61 | 1 534,55 |
| | | Максимальный | 2 314,89 | 530,31 | - | 438,62 | - | 14,64 | 746,63 | 1 405,65 | 1 690,76 | 2 054,09 | 1 577,28 |
| 23 | Городской округ Жуковский | Минимальный | 991,83 | - | - | 686,50 | - | - | 866,06 | 3 719,76 | 2 180,31 | 8 262,41 | 5 439,08 |
| | | Средний | 5 643,47 | - | - | 1 275,45 | - | - | 1 341,86 | 5 792,30 | 4 896,60 | 9 248,04 | 5 914,23 |
| | | Максимальный | 6 623,26 | - | - | 2 796,86 | - | - | 2 531,42 | 6 907,58 | 9 197,39 | 9 929,93 | 6 384,00 |
| 24 | Сергиево-Посадский городской округ | Минимальный | 532,49 | 173,90 | 310,90 | 114,74 | 7,54 | 14,77 | 173,90 | 137,54 | 61,89 | 189,28 | 545,88 |
| | | Средний | 2 147,98 | 484,76 | 310,90 | 572,91 | 7,54 | 14,77 | 568,54 | 1 575,69 | 949,06 | 2 785,39 | 1 786,81 |
| | | Максимальный | 2 777,25 | 1 160,75 | 310,90 | 2 757,17 | 7,54 | 14,77 | 1 678,45 | 2 831,96 | 2 363,82 | 3 980,26 | 3 019,98 |
| 25 | Городской округ Королев | Минимальный | 1 025,06 | 5 414,35 | - | 1 238,53 | 1,52 | 14,75 | 1 811,49 | 838,35 | 2 899,60 | 8 641,60 | - |
| | | Средний | 4 500,51 | 5 414,35 | - | 2 043,05 | 1,52 | 14,75 | 4 709,45 | 7 977,17 | 6 195,72 | 11 075,88 | - |
| | | Максимальный | 5 542,18 | 5 414,35 | - | 4 983,87 | 1,52 | 14,75 | 6 364,60 | 10 258,34 | 8 285,09 | 15 244,95 | - |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 7 | Сегмент 8 | Сегмент 9 | | Сегмент 10 | Сегмент 11 | Сегмент 12 | Сегмент 13 | | | Сегмент 14 |
| | | | | | Санаторно-курортная деятельность | Благоустройство и охрана природы | | | | ИЖС и ЛПХ | Садоводство и огородничество | МЖС и таунхаусы | |
| 26 | Городской округ Кашира | Минимальный | 517,98 | 163,22 | 314,89 | 161,51 | 10,65 | - | 110,58 | 360,77 | 105,93 | 996,14 | 572,44 |
| | | Средний | 1 795,87 | 392,87 | 314,89 | 303,46 | 10,65 | - | 222,61 | 819,44 | 569,27 | 1 275,16 | 891,5 |
| | | Максимальный | 2 365,81 | 507,70 | 314,89 | 389,79 | 10,65 | - | 504,11 | 1 158,19 | 1 724,14 | 1 584,26 | 1 381,88 |
| 27 | Городской округ Клин | Минимальный | 487,27 | 244,53 | 309,66 | 138,4 | 6,72 | 14,45 | 244,53 | 345,9 | 251,57 | 819,18 | 300,56 |
| | | Средний | 2 757,97 | 362,25 | 309,66 | 403,58 | 6,72 | 14,45 | 445,02 | 1 118,93 | 802,14 | 2 004,79 | 1 235,29 |
| | | Максимальный | 3 995,09 | 978,35 | 309,66 | 961,88 | 6,72 | 14,45 | 1 131,02 | 2 673,24 | 2 885,39 | 3 260,54 | 2 962,31 |
| 28 | Городской округ Коломна | Минимальный | 336,30 | 120,91 | 633,77 | 160,96 | 10,82 | 14,66 | 120,91 | 92,69 | 80,58 | 727,55 | 487,36 |
| | | Средний | 1 686,84 | 226,58 | 633,77 | 311,66 | 10,82 | 14,67 | 326,29 | 1 018,20 | 615,04 | 1 757,05 | 1 329,58 |
| | | Максимальный | 2 331,15 | 530,22 | 633,77 | 1 207,45 | 10,82 | 14,74 | 558,57 | 1 493,29 | 1 257,75 | 2 135,21 | 3 165,27 |
| 29 | Городской округ Котельники | Минимальный | 847,36 | 2 394,99 | - | 1 952,90 | 10,06 | 14,64 | 2 394,99 | 7 166,72 | 4 650,97 | 10 953,26 | 5 865,40 |
| | | Средний | 4 994,12 | 3 930,70 | - | 2 967,60 | 10,06 | 14,64 | 3 930,70 | 9 952,76 | 7 628,16 | 15 229,69 | 7 214,18 |
| | | Максимальный | 6 770,75 | 5 466,41 | - | 3 080,35 | 10,06 | 14,64 | 5 466,41 | 11 046,92 | 8 960,08 | 16 457,91 | 7 406,86 |
| 30 | Городской округ Лобня | Минимальный | 1 469,83 | - | - | 1 113,85 | 7,19 | - | 1 278,97 | 3 263,79 | 2 371,86 | 7 049,01 | 5 658,00 |
| | | Средний | 5 375,64 | - | - | 2 103,11 | 7,19 | - | 1 278,97 | 6 000,48 | 4 622,08 | 8 789,32 | 5 868,23 |
| | | Максимальный | 8 481,74 | - | - | 3 086,94 | 7,19 | - | 1 278,97 | 7 282,01 | 5 814,12 | 9 975,54 | 5 973,34 |
| 31 | Городской округ Лыткарино | Минимальный | 1 164,05 | - | 3 183,04 | 742,16 | 8,04 | 14,64 | 1 385,50 | 2 281,24 | 1 580,41 | 7 063,79 | 3 797,11 |
| | | Средний | 3 738,15 | - | 3 183,04 | 1 598,88 | 8,04 | 14,64 | 2 168,11 | 5 036,74 | 3 231,25 | 7 063,79 | 5 002,50 |
| | | Максимальный | 4 473,09 | - | 3 183,04 | 2 358,32 | 8,04 | 14,64 | 4 427,41 | 5 651,34 | 4 305,50 | 7 063,79 | 5 900,36 |
| 32 | Городской округ Лосино-Петровский | Минимальный | 765,82 | - | - | 911,79 | 5,83 | - | 1 216,65 | 927,66 | 1 090,93 | 2 524,48 | 581,15 |
| | | Средний | 3 161,96 | - | - | 1 238,37 | 5,83 | - | 2 938,08 | 3 520,24 | 2 528,38 | 4 974,25 | 3 247,43 |
| | | Максимальный | 4 422,69 | - | - | 2 676,80 | 5,83 | - | 4 216,98 | 4 901,29 | 4 954,00 | 6 824,52 | 5 660,52 |
| 33 | Городской округ Красногорск | Минимальный | 791,68 | 1 490,66 | 2 908,80 | 1 273,13 | 9,76 | 14,64 | 1 542,12 | 1 324,47 | 519,86 | 5 906,90 | 5 906,65 |
| | | Средний | 5 034,72 | 3 698,98 | 3 909,48 | 3 827,28 | 9,76 | 14,64 | 3 687,75 | 12 284,17 | 7 571,41 | 14 387,71 | 10 018,24 |
| | | Максимальный | 11 000,27 | 6 487,59 | 5 982,44 | 8 733,84 | 9,76 | 14,64 | 8 057,16 | 73 339,63 | 66 871,37 | 27 561,50 | 18 689,17 |
| 34 | Городской округ Мытищи | Минимальный | 686,87 | 782,76 | - | 1 110,26 | 8,02 | 13,59 | 782,76 | 1 342,80 | 854,48 | 4 566,01 | 4 389,27 |
| | | Средний | 5 003,35 | 4 023,47 | - | 2 969,39 | 8,02 | 13,59 | 4 283,92 | 8 374,50 | 5 905,25 | 9 008,57 | 7 796,79 |
| | | Максимальный | 7 309,22 | 7 638,08 | - | 7 103,40 | 8,02 | 13,59 | 8 206,06 | 26 344,14 | 18 300,72 | 22 536,26 | 13 671,60 |
| 35 | Городской округ Люберцы | Минимальный | 979,24 | 1 145,91 | - | 393,59 | 5,69 | 14,64 | 1 076,00 | 2 475,32 | 1 352,55 | 4 572,77 | 4 252,97 |
| | | Средний | 6 622,86 | 4 221,56 | - | 2 012,24 | 5,69 | 14,64 | 2 586,63 | 6 476,27 | 4 596,26 | 9 529,85 | 7 202,50 |
| | | Максимальный | 9 115,46 | 6 601,51 | - | 4 916,55 | 5,69 | 14,64 | 6 330,17 | 11 135,87 | 10 414,66 | 13 323,43 | 12 006,58 |
| 36 | Наро-Фоминский городской округ | Минимальный | 406,33 | 235,76 | 271,28 | 122,23 | 7,35 | 14,34 | 186,13 | 305,55 | 269,87 | 745,85 | 1 731,88 |
| | | Средний | 2 474,76 | 885,76 | 460,57 | 768,65 | 7,35 | 14,34 | 999,48 | 2 876,47 | 1 229,71 | 7 062,74 | 2 029,37 |
| | | Максимальный | 4 254,23 | 3 087,98 | 1 596,33 | 3 711,72 | 7,35 | 14,34 | 2 994,15 | 15 907,14 | 8 610,13 | 17 928,50 | 2 623,06 |
| 37 | Богородский городской округ | Минимальный | 549,35 | 396,53 | 622,61 | 356,57 | 6,37 | 14,68 | 396,53 | 398,55 | 535,13 | 1 176,42 | 1 282,47 |
| | | Средний | 2 764,18 | 1 601,37 | 810,68 | 814,69 | 6,37 | 14,70 | 1 378,43 | 2 679,49 | 1 848,76 | 3 141,69 | 2 875,59 |
| | | Максимальный | 4 112,83 | 4 272,96 | 1 207,88 | 3 961,73 | 6,37 | 14,77 | 2 646,81 | 5 646,81 | 4 325,19 | 8 164,44 | 4 193,53 |
| 38 | Одинцовский городской округ | Минимальный | 663,48 | 476,50 | 3 941,67 | 383,13 | 7,01 | 14,64 | 451,33 | 523,94 | 343,86 | 2 379,28 | 2 879,47 |
| | | Средний | 4 236,90 | 1 936,95 | 6 266,11 | 3 620,09 | 7,01 | 14,64 | 2 185,98 | 10 193,20 | 5 233,03 | 15 720,18 | 8 603,64 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 7 | Сегмент 8 | Сегмент 9 | | Сегмент 10 | Сегмент 11 | Сегмент 12 | Сегмент 13 | | | Сегмент 14 |
| | | | | | Санаторно-курортная деятельность | Благоустройство и охрана природы | | | | ИЖС и ЛПХ | Садоводство и огородничество | МЖС и таунхаусы | |
| | | Максимальный | 9 725,84 | 10 764,10 | 7 070,73 | 9 345,58 | 7,01 | 14,74 | 8 842,84 | 83 897,76 | 74 939,56 | 50 500,83 | 29 181,24 |
| 39 | Орехово-Зуевский городской округ | Минимальный | 666,43 | 173,98 | 451,34 | 263,43 | 5,78 | 14,76 | 173,98 | 327,03 | 255,9 | 732,26 | 586,06 |
| | | Средний | 3 179,25 | 499,44 | 451,34 | 465,77 | 5,78 | 14,76 | 529,55 | 1 104,59 | 681,23 | 1 698,78 | 1 836,72 |
| | | Максимальный | 4 014,30 | 856,51 | 451,34 | 2 364,13 | 5,78 | 14,76 | 1 405,17 | 1 720,85 | 1 567,47 | 2 551,18 | 3 591,06 |
| 40 | Городской округ Пушкинский | Минимальный | 786,48 | 493,15 | - | 155,85 | 6,73 | 14,74 | 493,15 | 943,87 | 535,55 | 2 837,73 | 723,04 |
| | | Средний | 4 140,64 | 1 151,18 | - | 1 458,87 | 6,73 | 14,75 | 1 604,73 | 4 806,80 | 2 721,79 | 5 247,29 | 4 925,60 |
| | | Максимальный | 6 122,61 | 2 150,53 | - | 5 208,24 | 6,73 | 14,77 | 3 846,95 | 13 459,23 | 9 915,01 | 12 034,80 | 9 673,86 |
| 41 | Павлово-Посадский городской округ | Минимальный | 512,65 | - | - | 230,73 | 6,55 | 14,75 | 368,91 | 611,3 | 398,98 | 1 916,83 | 1 016,61 |
| | | Средний | 2 198,50 | - | - | 615 | 6,55 | 14,75 | 666,31 | 1 616,33 | 967,80 | 2 402,34 | 1 577,70 |
| | | Максимальный | 3 141,43 | - | - | 2 192,78 | 6,55 | 14,75 | 1 391,34 | 2 224,66 | 1 922,03 | 3 133,87 | 2 171,72 |
| 42 | Городской округ Подольск | Минимальный | 375,57 | 819,94 | - | 545,46 | 8,23 | 14,64 | 811,82 | 1 741,09 | 1 156,16 | 2 993,87 | 2 242,80 |
| | | Средний | 3 118,24 | 1 696,56 | - | 1 740,17 | 8,23 | 14,64 | 2 440,04 | 5 513,15 | 4 065,68 | 8 045,55 | 5 563,35 |
| | | Максимальный | 5 399,19 | 3 568,22 | - | 3 848,37 | 8,23 | 14,64 | 5 101,31 | 10 370,09 | 9 716,89 | 13 645,33 | 9 795,85 |
| 43 | Городской округ Молодежный (ЗАТО) | Минимальный | 1 010,36 | - | - | - | 8,04 | - | - | 1 918,53 | - | - | - |
| | | Средний | 1 035,34 | - | - | - | 8,04 | - | - | 2 416,42 | - | - | - |
| | | Максимальный | 1 056,10 | - | - | - | 8,04 | - | - | 2 443,36 | - | - | - |
| 44 | Городской округ Восход (ЗАТО) | Минимальный | 3 065,78 | 1 354,22 | - | 484,07 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| | | Средний | 3 065,78 | 1 354,22 | - | 484,07 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| | | Максимальный | 3 065,78 | 1 354,22 | - | 484,07 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| 45 | Городской округ Реутов | Минимальный | 691,11 | - | - | 3 908,16 | 12,73 | - | 3 262,73 | 8 300,59 | - | 15 484,36 | 7 962,77 |
| | | Средний | 3 847,02 | - | - | 5 046,77 | 12,73 | - | 3 262,73 | 9 255,48 | - | 15 484,36 | 8 656,53 |
| | | Максимальный | 4 980,89 | - | - | 7 082,69 | 12,73 | - | 3 262,73 | 10 403,60 | - | 15 484,36 | 10 044,04 |
| 46 | Городской округ Серпухов | Минимальный | 299,52 | 176,22 | 329,88 | 116,72 | 8,73 | 14,75 | 176,22 | 119,77 | 290,71 | 991,14 | 763,16 |
| | | Средний | 1 616,93 | 459,34 | 335,05 | 425,75 | 8,73 | 14,75 | 313,62 | 1 161,06 | 963,67 | 1 543,57 | 1 632,05 |
| | | Максимальный | 2 188,57 | 730,44 | 395,86 | 2 470,50 | 8,73 | 14,75 | 978,01 | 3 713,67 | 3 275,26 | 2 192,89 | 4 962,21 |
| 47 | Городской округ Солнечногорск | Минимальный | 555,25 | 359,56 | 795,23 | 197,53 | 6,74 | 14,67 | 359,56 | 371,73 | 244,92 | 1 269,91 | 1 390,67 |
| | | Средний | 2 339,39 | 1 115,64 | 1 083,05 | 948,98 | 6,74 | 14,67 | 1 114,17 | 2 696,87 | 1 895,14 | 3 496,55 | 3 274,88 |
| | | Максимальный | 4 487,82 | 2 157,87 | 1 350,94 | 3 869,99 | 6,74 | 14,67 | 2 671,17 | 7 937,77 | 5 927,40 | 8 927,30 | 5 370,88 |
| 48 | Городской округ Власиха (ЗАТО) | Минимальный | 2 035,20 | 2 755,89 | - | 8 105,81 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| | | Средний | 2 084,86 | 2 827,79 | - | 8 105,81 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| | | Максимальный | 2 117,82 | 3 600,67 | - | 8 105,81 | 8,04 | - | - | - | - | - | - |
| 49 | Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | Минимальный | 1 682,11 | 3 126,71 | - | - | - | - | - | - | 1 262,65 | - | - |
| | | Средний | 1 870,47 | 3 126,71 | - | - | - | - | - | - | 1 893,30 | - | - |
| | | Максимальный | 2 058,84 | 3 126,71 | - | - | - | - | - | - | 2 259,35 | - | - |
| 50 | Городской округ Ступино | Минимальный | 391,66 | 236,39 | - | 182,29 | 8,21 | 14,47 | 233,87 | 178,1 | 394,65 | 752,41 | 495,62 |
| | | Средний | 2 030,32 | 410,41 | - | 415,75 | 8,21 | 14,5 | 518,07 | 1 393,66 | 1 115,67 | 1 605,17 | 1 343,64 |
| | | Максимальный | 3 162,30 | 819,94 | - | 3 078,25 | 8,21 | 14,74 | 1 043,17 | 5 149,97 | 3 865,51 | 5 817,01 | 2 135,33 |
| 51 | | Минимальный | 397,28 | 157,8 | 250,94 | 104,77 | 6,99 | 14,75 | 174 | 283,27 | 219,29 | 513,2 | 903,43 |

| № п/п | Городской/ муниципальный округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 7 | Сегмент 8 | Сегмент 9 | | Сегмент 10 | Сегмент 11 | Сегмент 12 | Сегмент 13 | | | Сегмент 14 |
| | | | | | Санаторно-курортная деятельность | Благоустройство и охрана природы | | | | ИЖС и ЛПХ | Садоводство и огородничество | МЖС и таунхаусы | |
| | Талдомский городской округ | Средний | 1 742,41 | 462,88 | 308,55 | 272,09 | 6,99 | 14,75 | 368,02 | 838,63 | 563,03 | 1 419,21 | 1 317,35 |
| | | Максимальный | 2 360,61 | 639,15 | 375,93 | 329,80 | 6,99 | 14,75 | 828,72 | 1 221,22 | 1 115,79 | 1 816,61 | 1 997,67 |
| 52 | Городской округ Фрязино | Минимальный | 1 436,90 | 1 225,70 | - | 473,81 | 8,04 | - | 3 304,53 | 1 075,33 | 915,3 | 3 030,73 | - |
| | | Средний | 5 667,55 | 1 225,70 | - | 744,24 | 8,04 | - | 3 304,53 | 2 222,95 | 1 588,49 | 3 238,60 | - |
| | | Максимальный | 6 886,24 | 1 225,70 | - | 1 005,35 | 8,04 | - | 3 304,53 | 3 899,85 | 1 857,95 | 3 326,86 | - |
| 53 | Городской округ Черноголовка | Минимальный | 807,05 | - | - | 572,42 | 6,06 | - | 673,41 | 1 442,34 | 930,42 | 1 917,22 | 3 166,32 |
| | | Средний | 1 673,15 | - | - | 572,42 | 6,06 | - | 1 462,81 | 2 839,01 | 2 011,58 | 2 620,22 | 3 166,32 |
| | | Максимальный | 3 242,87 | - | - | 572,42 | 6,06 | - | 1 932,42 | 4 396,79 | 3 506,07 | 3 385,68 | 3 166,32 |
| 54 | Городской округ Химки | Минимальный | 608,13 | 538,84 | 1 492,16 | 562,08 | 8,14 | 14,77 | 1 179,92 | 600,43 | 984,6 | 3 575,69 | 3 395,28 |
| | | Средний | 3 894,71 | 4 045,93 | 3 246,65 | 2 366,29 | 8,14 | 14,77 | 2 719,04 | 7 449,01 | 5 273,28 | 11 295,19 | 7 331,57 |
| | | Максимальный | 6 638,30 | 8 338,42 | 4 832,81 | 8 330,58 | 8,14 | 14,77 | 8 270,35 | 26 078,26 | 19 662,06 | 26 737,99 | 16 530,74 |
| 55 | Городской округ Щелково | Минимальный | 482,1 | 440,06 | 550,82 | 126,12 | 6,47 | 14,77 | 440,06 | 404,85 | 433,41 | 1 467,55 | 6,47 |
| | | Средний | 3 369,81 | 1 940,52 | 550,82 | 1 323,19 | 6,47 | 14,77 | 2 007,04 | 3 953,38 | 2 648,54 | 7 581,01 | 3 740,47 |
| | | Максимальный | 5 256,90 | 5 028,79 | 550,82 | 4 409,29 | 6,47 | 14,77 | 4 434,46 | 8 025,84 | 10 001,27 | 10 900,93 | 8 159,24 |
| 56 | Городской округ Электросталь | Минимальный | 943,37 | 716,47 | - | 423,85 | 4,09 | 14,77 | 697,78 | 1 025,26 | 600,05 | 2 387,30 | 2 275,48 |
| | | Средний | 3 033,45 | 1 401,60 | - | 549,04 | 4,09 | 14,77 | 951,6 | 2 159,73 | 1 535,59 | 3 141,34 | 3 269,05 |
| | | Максимальный | 4 269,56 | 1 890,98 | - | 793,97 | 4,09 | 14,77 | 1 404,63 | 2 809,12 | 2 546,02 | 4 190,42 | 5 278,79 |
| **57** | **Итого по Московской области** | **Минимальный** | **188** | **87,69** | **125,85** | **91,86** | **1,52** | **13,59** | **56,49** | **44,31** | **42,48** | **189,28** | **6,47** |
| | | **Средний** | **3 595,26** | **1 612,47** | **1 883,56** | **1 597,60** | **7,49** | **14,65** | **1 037,65** | **3 551,06** | **1 796,80** | **5 809,94** | **3 324,30** |
| | | **Максимальный** | **11 000,27** | **10 764,10** | **7 070,73** | **9 345,58** | **14,49** | **14,77** | **8 842,84** | **83 897,76** | **74 939,56** | **50 500,83** | **29 181,24** |

***Таблица 187 УПКС земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов***

| № п/п | Городской округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 6 (линейные объекты) | | |
| | | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов (земли общего пользования) | Иные линейные объекты в черте населенного пункта | Иные линейные объекты вне черты населенного пункта |
| 1 | Волоколамский муниципальный округ | Минимальный | 224,85 | 156,31 | 104,63 |
| | | Средний | 446,28 | 415,49 | 171,01 |
| | | Максимальный | 1 185,41 | 686,62 | 264,69 |
| 2 | Дмитровский муниципальный округ | Минимальный | 217 | 273,75 | 151,8 |
| | | Средний | 939,63 | 1 143,43 | 369,13 |
| | | Максимальный | 2 514,59 | 3 199,73 | 879,44 |
| 3 | Муниципальный округ Егорьевск | Минимальный | 157,3 | 112,19 | 91,57 |
| | | Средний | 395,60 | 282,00 | 113,06 |
| | | Максимальный | 1 264,65 | 457,44 | 172,58 |
| 4 | Муниципальный округ Зарайск | Минимальный | 116,03 | 107,07 | 85,82 |
| | | Средний | 292,61 | 258,41 | 114,06 |
| | | Максимальный | 732,33 | 379,80 | 144,69 |
| 5 | Муниципальный округ Истра | Минимальный | 517,49 | 441,58 | 210,56 |
| | | Средний | 2 190,40 | 2 016,52 | 524,17 |
| | | Максимальный | 13 277,40 | 4 509,37 | 1 668,05 |
| 6 | Можайский муниципальный округ | Минимальный | 169,31 | 130,08 | 88,85 |
| | | Средний | 366,54 | 349,6 | 156,39 |
| | | Максимальный | 907,11 | 644,42 | 248,19 |
| 7 | Муниципальный округ Луховицы | Минимальный | 158,24 | 132,58 | 87,77 |
| | | Средний | 316,77 | 345,43 | 132,39 |
| | | Максимальный | 469,00 | 421,38 | 157,06 |
| 8 | Муниципальный округ Лотошино | Минимальный | 78,25 | 133,31 | 125,33 |
| | | Средний | 284,21 | 295,41 | 140,77 |
| | | Максимальный | 1 714,60 | 538,84 | 177,41 |
| 9 | Рузский муниципальный округ | Минимальный | 273,35 | 216,82 | 143,15 |
| | | Средний | 693,97 | 667,47 | 299,68 |
| | | Максимальный | 2 829,69 | 1 203,24 | 474,86 |
| 10 | Раменский муниципальный округ | Минимальный | 332,16 | 520,96 | 268,83 |
| | | Средний | 1 005,37 | 1 778,08 | 540,45 |
| | | Максимальный | 3 607,97 | 4 397,90 | 1 393,65 |
| 11 | Муниципальный округ Серебряные Пруды | Минимальный | 128,25 | 104,87 | 88,43 |
| | | Средний | 258,76 | 248,05 | 111,22 |
| | | Максимальный | 553,8 | 340,34 | 124,92 |
| 12 | Муниципальный округ Чехов | Минимальный | 370,53 | 376,51 | 231,9 |
| | | Средний | 787,79 | 903,94 | 441,01 |
| | | Максимальный | 1 860,44 | 1 827,97 | 703,39 |
| 13 | Муниципальный округ Шатура | Минимальный | 113,03 | 121,21 | 83,85 |
| | | Средний | 228,76 | 282,73 | 107,55 |
| | | Максимальный | 697,41 | 382,75 | 139,98 |
| 14 | Муниципальный округ Шаховская | Минимальный | 148,13 | 110,44 | 84,55 |
| | | Средний | 312,36 | 257,32 | 114,92 |
| | | Максимальный | 702,43 | 396,38 | 151,82 |
| 15 | Городской округ Балашиха | Минимальный | 1 067,24 | 1 848,50 | 1 129,50 |
| | | Средний | 3 083,78 | 4 626,96 | 1 345,08 |
| | | Максимальный | 7 253,62 | 7 966,67 | 2 237,45 |
| 16 | Городской округ Бронницы | Минимальный | 969,64 | 637,94 | 763,21 |
| | | Средний | 1 248,09 | 1 569,11 | 763,21 |
| | | Максимальный | 1 879,97 | 2 018,23 | 763,21 |
| 17 | Городской округ Краснознаменск (ЗАТО) | Минимальный | 1 068,14 | 1 495,34 | 1 211,00 |
| | | Средний | 2 157,38 | 3 371,78 | 1 211,00 |
| | | Максимальный | 2 444,40 | 3 749,40 | 1 211,00 |
| 18 | Ленинский городской округ | Минимальный | 1 763,97 | 1 404,30 | 949,03 |
| | | Средний | 3 822,08 | 3 466,09 | 1 592,56 |

| № п/п | Городской округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 6 (линейные объекты) | | |
| | | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов (земли общего пользования) | Иные линейные объекты в черте населенного пункта | Иные линейные объекты вне черты населенного пункта |
| | | Максимальный | 7 601,01 | 5 891,84 | 2 465,37 |
| 19 | Городской округ Домодедово | Минимальный | 640,67 | 591,11 | 395,82 |
| | | Средний | 1 637,12 | 2 248,97 | 813,85 |
| | | Максимальный | 4 476,24 | 4 854,19 | 1 693,99 |
| 20 | Городской округ Воскресенск | Минимальный | 239,30 | 233,42 | 150,08 |
| | | Средний | 521,91 | 659,32 | 267,88 |
| | | Максимальный | 1 536,90 | 1 372,33 | 532,71 |
| 21 | Городской округ Долгопрудный | Минимальный | 2 332,11 | 3 840,39 | 1 617,74 |
| | | Средний | 3 459,86 | 4 823,55 | 1 651,84 |
| | | Максимальный | 5 946,79 | 6 428,91 | 1 807,94 |
| 22 | Городской округ Дубна | Минимальный | 426,65 | 272,35 | - |
| | | Средний | 562,12 | 622,73 | - |
| | | Максимальный | 942,83 | 788,98 | - |
| 23 | Городской округ Жуковский | Минимальный | 1 704,68 | 1 069,67 | - |
| | | Средний | 2 582,04 | 2 564,41 | - |
| | | Максимальный | 4 535,21 | 3 565,80 | - |
| 24 | Сергиево-Посадский городской округ | Минимальный | 124,12 | 247,70 | 186,92 |
| | | Средний | 580,67 | 796,71 | 274,45 |
| | | Максимальный | 2 057,59 | 1 523,31 | 649,75 |
| 25 | Городской округ Королев | Минимальный | 2 158,94 | 2 096,93 | 1 811,49 |
| | | Средний | 3 705,65 | 4 831,78 | 2 019,89 |
| | | Максимальный | 6 665,18 | 7 218,15 | 2 436,68 |
| 26 | Городской округ Кашира | Минимальный | 193,44 | 131,34 | 74,48 |
| | | Средний | 378,97 | 373,98 | 141,17 |
| | | Максимальный | 860,56 | 529,55 | 195,31 |
| 27 | Городской округ Клин | Минимальный | 194,13 | 258,38 | 114,32 |
| | | Средний | 555,91 | 787,37 | 338,57 |
| | | Максимальный | 1 592,41 | 1 310,23 | 512,7 |
| 28 | Городской округ Коломна | Минимальный | 179,21 | 148,36 | 93,02 |
| | | Средний | 459,51 | 431,63 | 167,61 |
| | | Максимальный | 1 783,14 | 649,99 | 284,92 |
| 29 | Городской округ Котельники | Минимальный | 3 926,80 | 1 153,62 | 2 185,31 |
| | | Средний | 4 623,75 | 3 588,08 | 2 185,31 |
| | | Максимальный | 6 599,54 | 5 466,41 | 2 185,31 |
| 30 | Городской округ Лобня | Минимальный | 1 847,11 | 1 640,72 | 1 220,37 |
| | | Средний | 2 693,20 | 3 408,67 | 1 341,43 |
| | | Максимальный | 3 366,14 | 4 454,47 | 1 573,05 |
| 31 | Городской округ Лыткарино | Минимальный | 1 195,81 | 1 872,77 | 1 417,40 |
| | | Средний | 2 200,01 | 2 792,55 | 1 417,40 |
| | | Максимальный | 4 046,82 | 3 819,33 | 1 417,40 |
| 32 | Городской округ Лосино-Петровский | Минимальный | 751,83 | 1 314,19 | 1 156,47 |
| | | Средний | 1 497,46 | 3 567,95 | 1 218,79 |
| | | Максимальный | 2 528,85 | 4 625,29 | 1 655,47 |
| 33 | Городской округ Красногорск | Минимальный | 1 977,58 | 1 475,83 | 1 103,87 |
| | | Средний | 5 109,93 | 5 590,12 | 1 745,59 |
| | | Максимальный | 9 678,44 | 8 215,59 | 3 280,48 |
| 34 | Городской округ Мытищи | Минимальный | 1 205,84 | 1 068,83 | 799,38 |
| | | Средний | 3 895,89 | 4 949,77 | 1 391,03 |
| | | Максимальный | 7 610,26 | 10 048,06 | 2 953,25 |
| 35 | Городской округ Люберцы | Минимальный | 1 249,64 | 1 664,62 | 825,26 |
| | | Средний | 3 247,47 | 5 215,79 | 1 310,04 |
| | | Максимальный | 6 097,99 | 7 412,66 | 2 006,20 |
| 36 | Наро-Фоминский городской округ | Минимальный | 175,61 | 275,04 | 162,98 |
| | | Средний | 1 134,91 | 1 664,86 | 320,61 |

| № п/п | Городской округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 6 (линейные объекты) | | |
| | | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов (земли общего пользования) | Иные линейные объекты в черте населенного пункта | Иные линейные объекты вне черты населенного пункта |
| | | Максимальный | 5 451,18 | 3 599,10 | 1 377,62 |
| 37 | Богородский городской округ | Минимальный | 391,08 | 602,20 | 395,56 |
| | | Средний | 1 132,63 | 2 238,15 | 686,55 |
| | | Максимальный | 3 272,80 | 4 093,43 | 1 514,57 |
| 38 | Одинцовский городской округ | Минимальный | 695,04 | 532,99 | 335,85 |
| | | Средний | 5 482,20 | 3 776,87 | 1 128,70 |
| | | Максимальный | 31 928,51 | 10 857,47 | 3 650,38 |
| 39 | Орехово-Зуевский городской округ | Минимальный | 167,87 | 187,39 | 122,76 |
| | | Средний | 512,29 | 748,89 | 278,78 |
| | | Максимальный | 1 376,89 | 1 405,17 | 561,18 |
| 40 | Городской округ Пушкинский | Минимальный | 573,66 | 643,57 | 484,43 |
| | | Средний | 2 069,05 | 2 631,96 | 770,06 |
| | | Максимальный | 13 379,90 | 4 498,82 | 1 778,26 |
| 41 | Павлово-Посадский городской округ | Минимальный | 320,51 | 447,95 | 361,5 |
| | | Средний | 646,04 | 1 083,09 | 456,41 |
| | | Максимальный | 1 230,64 | 1 622,07 | 633,04 |
| 42 | Городской округ Подольск | Минимальный | 733,69 | 1 036,21 | 616,00 |
| | | Средний | 2 119,36 | 2 650,78 | 929,14 |
| | | Максимальный | 4 272,71 | 5 092,82 | 1 798,23 |
| 43 | Городской округ Молодежный (ЗАТО) | Минимальный | 673,09 | 1 190,43 | 100,50 |
| | | Средний | 755,27 | 1 462,45 | 280,52 |
| | | Максимальный | 919,64 | 1 734,46 | 640,57 |
| 44 | Городской округ Восход (ЗАТО) | Минимальный | - | 1 354,22 | 100,5 |
| | | Средний | - | 1 354,22 | 100,5 |
| | | Максимальный | - | 1 354,22 | 100,5 |
| 45 | Городской округ Реутов | Минимальный | 4 054,21 | 5 162,79 | 100,5 |
| | | Средний | 4 369,17 | 6 083,68 | 100,5 |
| | | Максимальный | 4 656,55 | 7 078,89 | 100,5 |
| 46 | Городской округ Серпухов | Минимальный | 225,55 | 224,97 | 174,1 |
| | | Средний | 603,11 | 625,03 | 269,04 |
| | | Максимальный | 1 959,20 | 1 026,45 | 347,59 |
| 47 | Городской округ Солнечногорск | Минимальный | 294,42 | 484,79 | 326,37 |
| | | Средний | 1 353,31 | 1 742,15 | 636,12 |
| | | Максимальный | 2 700,92 | 2 671,17 | 1 158,47 |
| 48 | Городской округ Власиха (ЗАТО) | Минимальный | 6 783,54 | - | 2 135,49 |
| | | Средний | 6 783,54 | - | 2 135,49 |
| | | Максимальный | 6 783,54 | - | 2 135,49 |
| 49 | Городской округ Звездный городок (ЗАТО) | Минимальный | 1 013,10 | - | - |
| | | Средний | 1 013,10 | - | - |
| | | Максимальный | 1 013,10 | - | - |
| 50 | Городской округ Ступино | Минимальный | 283,57 | 191,25 | 144,78 |
| | | Средний | 620,96 | 621,66 | 274,26 |
| | | Максимальный | 1 610,77 | 1 337,96 | 717,99 |
| 51 | Талдомский городской округ | Минимальный | 127,1 | 193,24 | 110,75 |
| | | Средний | 497,02 | 568,37 | 204,17 |
| | | Максимальный | 1 480,29 | 852,58 | 341,37 |
| 52 | Городской округ Фрязино | Минимальный | 715,22 | 1 361,23 | - |
| | | Средний | 1 022,46 | 2 960,40 | - |
| | | Максимальный | 1 327,89 | 3 540,98 | - |
| 53 | Городской округ Черноголовка | Минимальный | 523,58 | 589,03 | 577,23 |
| | | Средний | 1 167,45 | 1 491,46 | 591,27 |
| | | Максимальный | 2 047,07 | 2 056,39 | 843,4 |
| 54 | Городской округ Химки | Минимальный | 912,01 | 538,84 | 847,14 |
| | | Средний | 3 606,71 | 4 504,66 | 1 203,45 |

| № п/п | Городской округ | Тип показателя | УПКС по группам (подгруппам) объектов недвижимости (руб./кв. м) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Сегмент 6 (линейные объекты) | | |
| | | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов (земли общего пользования) | Иные линейные объекты в черте населенного пункта | Иные линейные объекты вне черты населенного пункта |
| | | Максимальный | 8 686,75 | 8 819,34 | 3 084,27 |
| 55 | Городской округ Щелково | Минимальный | 455,75 | 523,17 | 408,13 |
| | | Средний | 1 526,93 | 2 909,00 | 758,65 |
| | | Максимальный | 4 456,81 | 5 587,78 | 2 077,17 |
| 56 | Городской округ Электросталь | Минимальный | 557,06 | 786,49 | 644,63 |
| | | Средний | 1 148,69 | 1 838,62 | 716,23 |
| | | Максимальный | 2 282,74 | 2 336,19 | 844,44 |
| **57** | **Итого по Московской области** | **Минимальный** | **78,25** | **104,87** | **74,48** |
| | | **Средний** | **1 820,44** | **2 070,36** | **494,27** |
| | | **Максимальный** | **31 928,51** | **10 857,47** | **3 650,38** |

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» в части подгруппы «С/х использование» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 2,00 руб./кв.м (получено для многих муниципальных образований Московской области), максимальное – 41,56 руб./кв.м, (Городской округ Ступино);
- средние значения УПКС в городских округах находится в диапазоне от 2,00 руб./кв.м (Городской округ Королев) до 19,04 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды);
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках сегмента.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к сегменту «Сельскохозяйственное использование» в части подгруппы «Рыбоводство» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 14,83 руб./кв.м (Городской округ Мытищи), максимальное – 19,49 руб./кв.м (получено для многих муниципальных образований Московской области);
- средние значения УПКС в городских округах находится в диапазоне от 17,93 руб./кв.м (Городской округ Мытищи) до 19,49 руб./кв.м (Городской округ Балашиха, Городской округ Химки);
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках подгруппы.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование» в части подгруппы «КФХ и ЛПХ сегмента с/х использование» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 78,85 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура), максимальное – 4 312,01 руб./кв.м (городской округ Красногорск);
- средние значения УПКС в городских округах находится в диапазоне от 79,49 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура) до 3 164,77 руб./кв.м (городской округ Красногорск);
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 сегмента, на основе которой определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.1 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 2 сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области и составляет 1 485,39 руб./кв.м,

максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 22 431,83 руб./кв.м;

- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 2 716,53 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды) до 17 439,99 руб./кв.м (городской округ Долгопрудный), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 3 сегменту «Общественное использование» в части подгруппы «Административно-социальные объекты» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 176,35 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе Мытищи, и составляет 14 646,28 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 791,57 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды) до 8 484,56 руб./кв.м (городской округ Долгопрудный), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 3 сегменту «Общественное использование» в части подгруппы «Природно-познавательный туризм» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 76,07 руб./кв.м (муниципальный округ Зарайск), максимальное – 2 348,85 руб./кв.м (городской округ Котельники);
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 84,98 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура) до 2 348,85 руб./кв.м (городской округ Котельники) причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 сегмента, на основе которой определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.3 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 4 сегменту «Предпринимательство» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Волоколамском муниципальном округе Московской области, и составляет 251,93 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе Химки, и составляет 19 146,52 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 1 642,85 руб./кв.м (городской округ Лотошино) до 14 742,7 руб./кв.м (городской округ Долгопрудный), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

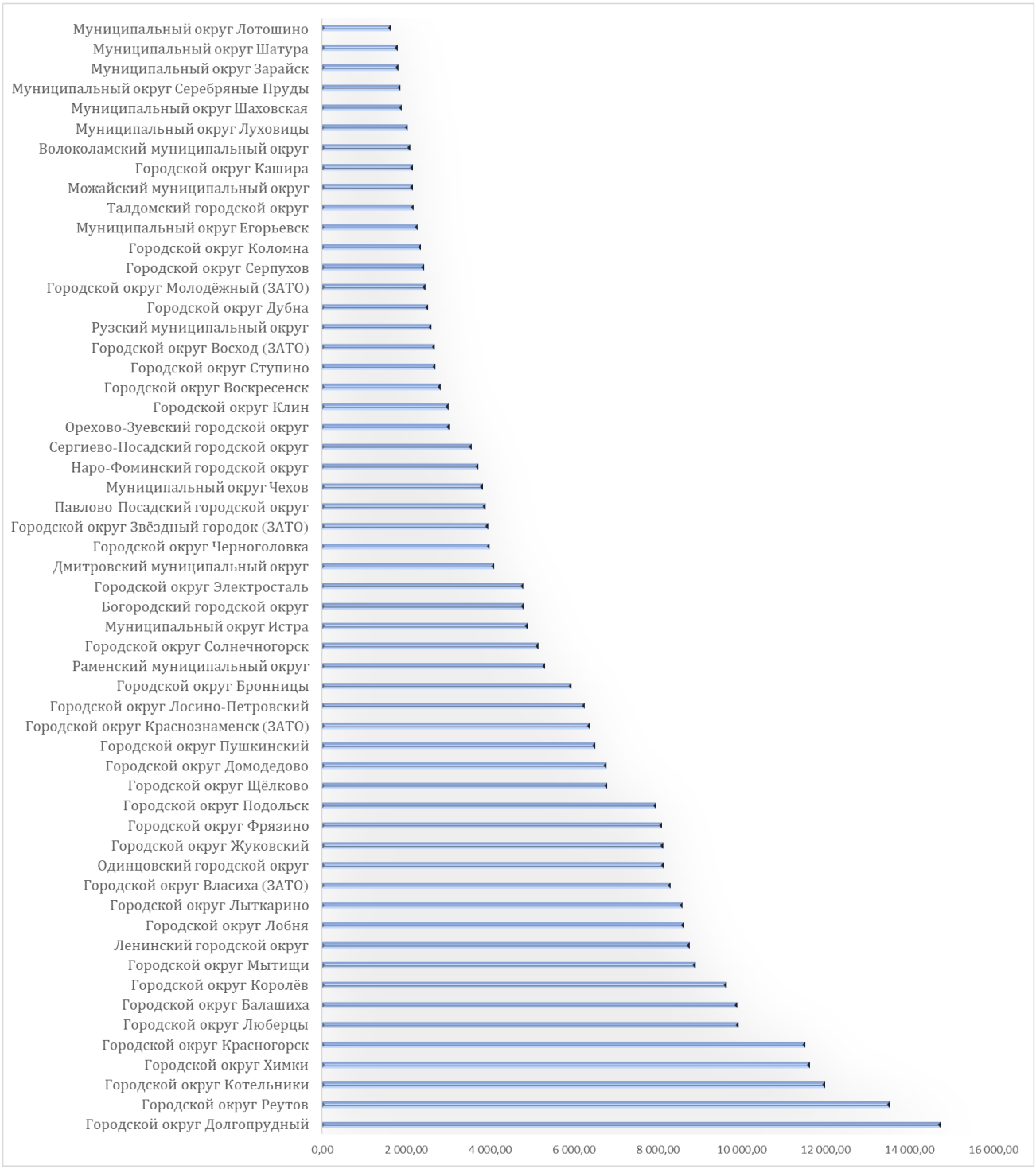



***Рисунок 224 Средние значения УПКС земельных участков, отнесенных к сегменту «Предпринимательство» в разрезе муниципальных образований Московской области, руб./кв. м***

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 5 сегменту «Отдых рекреация» в части подгруппы «Гостиницы» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе Коломна Московской области, и составляет 391,22 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе Химки, и составляет 18 395,32 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 1 339,42 руб./кв.м (Талдомский городской округ) до 13 981,1 руб./кв.м (городской

округ Реутов), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 5 сегменту «Отдых рекреация» в части подгруппы «Туризм» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:
- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 165,16 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 17 611,89 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 285,68 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 7 448,81 руб./кв.м (Одинцовский городской округ), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 сегмента, на основе которой определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.3 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Производственные объекты» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны выводы:
- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Серебряные Пруды Московской области, и составляет 86,99 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 12 184,55 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 247,27 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 6 338,06 руб./кв.м (городской округ Королев) причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Производственные объекты» подсегмент производства «С/Х» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:
- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 81,4 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 4 404,01 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 118,28 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 2 287,35 руб./кв.м (городской округ Королев), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Объекты придорожного сервиса» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны выводы:
- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Талдомском городском округе Московской области, и составляет 1 622,57 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе

Балашиха, Ленинском городском округе, городском округе Красногорск, городском округе Мытищи, Одинцовском городском округе, городском округе Реутов, городском округе Химки и составляет 17 880,58 руб./кв.м;

- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 3 281,11 руб./кв.м (Талдомский городской округ) до 9 704,2 руб./кв.м (городской округ Реутов), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

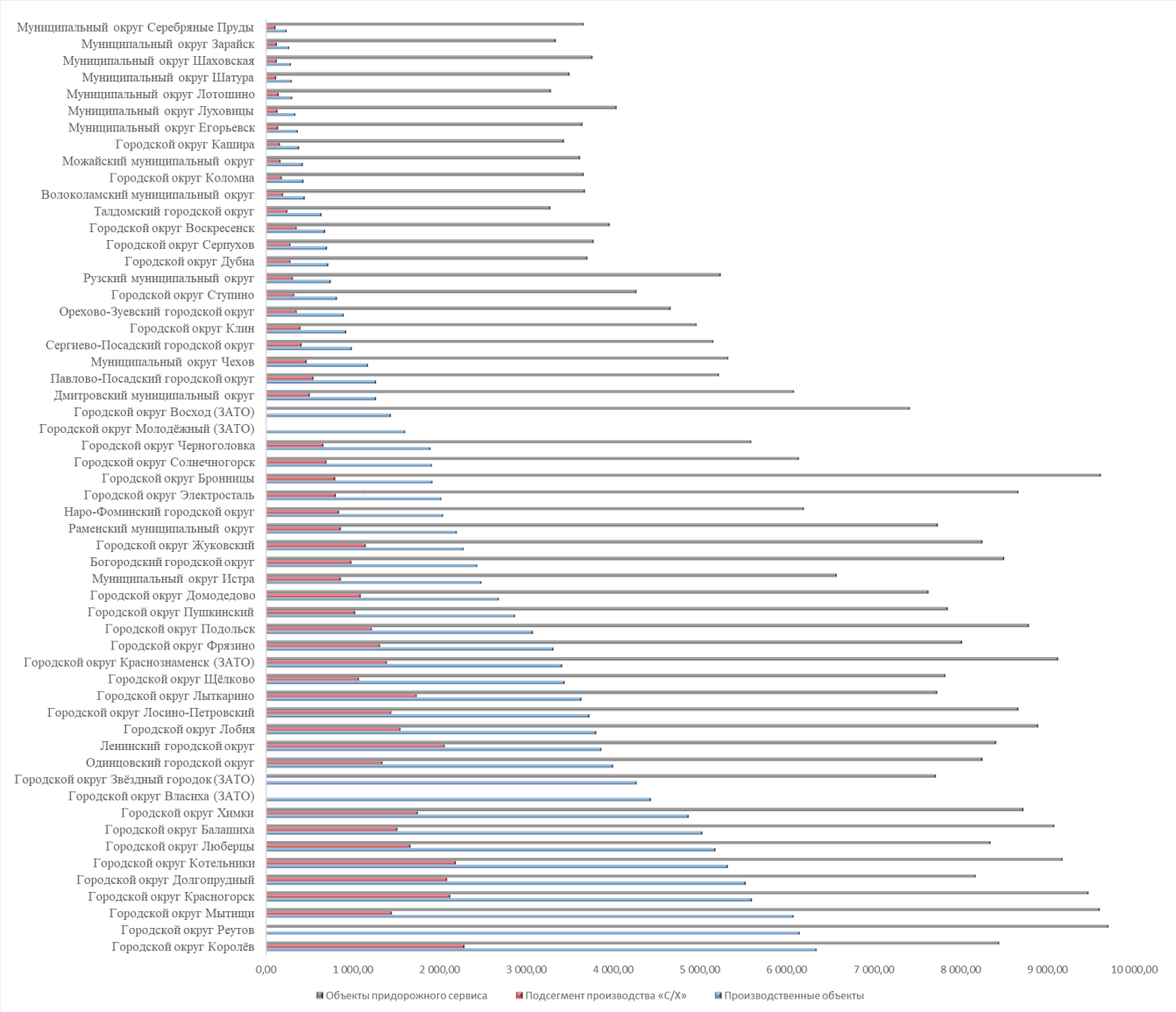



***Рисунок 225 Средние значения УПКС земельных участков, отнесенных к сегменту «Производственная деятельность» (подгруппы «Производственные объекты», «Объекты придорожного сервиса», а также подгруппа «Производственные объекты» в части подсегмента производства «С/Х»), в разрезе муниципальных образований Московской области, руб./кв. м***

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Иные линейные объекты в черте населенного пункта» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Серебряные Пруды Московской области, и составляет

104,87 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 10 857,47 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 248,05 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 6 083,68 руб./кв.м (городской округ Реутов), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 и 6 сегментов на основе которых определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.7 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Иные линейные объекты вне черты населенного пункта» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 74,48 руб./кв.м (городской округ Кашира), максимальное – 3 650,38 руб./кв.м (Одинцовский городской округ );
- средние значения УПКС в городских округах находится в диапазоне от 100,5 руб./кв.м (городской округ Реутов и городской округ Восход (ЗАТО)) до 2 185,31 руб./кв.м (городской округ Котельники);
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках земельных участков 6 сегмента со значением фактора «Подсегмент производства» – «СХ», на основе которой определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.7 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» в части подгруппы «Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы (подгруппа 6.4.2. Земли общего пользования):

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Лотошино Московской области, и составляет 78,25 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 31 928,51 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 228,76 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура) до 6 783,54 руб./кв.м (городской округ Власиха (ЗАТО));
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 сегмента, на основе которой определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.3 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 7 сегменту «Транспорт» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Луховицы Московской области, и составляет 188,00 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в городском округе Красногорск и составляет 11 000,27 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 1 035,34 руб./кв.м (городской округ Молодежный (ЗАТО)) до 6 622,86 руб./кв.м (Городской округ Люберцы), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 8 сегменту «Обеспечение обороны и безопасности» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 87,69 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 10 764,1 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 101,76 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура) до 5 414,35 руб./кв.м (городской округ Королев), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 6 сегмента на основе которых определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.9 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» в части подгруппы «Санаторно-курортная деятельность» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 125,85 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 7 070,73 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 149,39 руб./кв.м (муниципальный округ Шатура) до 6 266,11 руб./кв.м (Одинцовский городской округ), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 5 сегмента на основе которых определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.10 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» в части подгруппы «Благоустройство и охрана природных территорий» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 91,86 руб./кв.м (Можайский городской округ), максимальное – 9 345,58 руб./кв.м (Одинцовский городской округ);
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 153,93 руб./кв.м (муниципальный округ Лотошино) до 8105,81 руб./кв.м (городской округ Васиха (ЗАТО)), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 13 сегмента на основе которых определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.10 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 10 сегменту «Использование лесов» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 1,52 руб./кв.м (городской округ Королев), максимальное – 14,49 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды),
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 1,52 руб./кв.м (городской округ Королев) до 14,49 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 11 сегменту «Водные объекты» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 13,59 руб./кв.м (городской округ Мытищи), максимальное – 14,77 руб./кв.м (получено для многих муниципальных образований Московской области);
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 13,59 руб./кв.м (городской округ Мытищи) до 14,77 руб./кв.м (городской округ Балашиха, городской округ Домодедово, Сергиево-Посадский городской округ, городской округ Химки, городской округ Щелково, городской округ Электросталь).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 12 сегменту «Специальное, ритуальное использование, запас» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в муниципальном округе Шатура Московской области, и составляет 56,49 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 8 842,84 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 170,83 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 4 709,45 руб./кв.м (городской округ Королев), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен факторами, влияющими на стоимость в рамках 6 сегмента на основе которых определена стоимость земельных участков, отнесенных к данной подгруппе (см. пп. 3.6.4.13 Отчета).

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», в части видов использования «Индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Можайском муниципальном округе Московской области, и составляет 44,31 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 83897,76 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 496,68 руб./кв.м (муниципальный округ Серебряные Пруды) до 12 284,17 руб./кв.м (городской округ Красногорск), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
- разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в части видов использования «Садоводство, огородничество» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Можайском муниципальном округе Московской области, и составляет 42,48 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 74 939,56 руб./кв.м;
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 320,93 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды) до 7 628,16 руб./кв.м (городской округ Котельники), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;

– разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в части видов использования «МЖС и таунхаусы» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

– минимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Сергиево-Посадском городском округе Московской области, и составляет 189,28 руб./кв.м, максимальное значение УПКС получено для объектов, расположенных в Одинцовском городском округе, и составляет 50 500,83 руб./кв.м;
– средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 734,77 руб./кв.м (муниципальный округ Егорьевск) до 15 720,18 руб./кв.м (Одинцовский городской округ), причем, чем ближе муниципальное образование расположено к городу Москве, тем выше значение УПКС;
– разброс УПКС обусловлен различными значениями ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости.

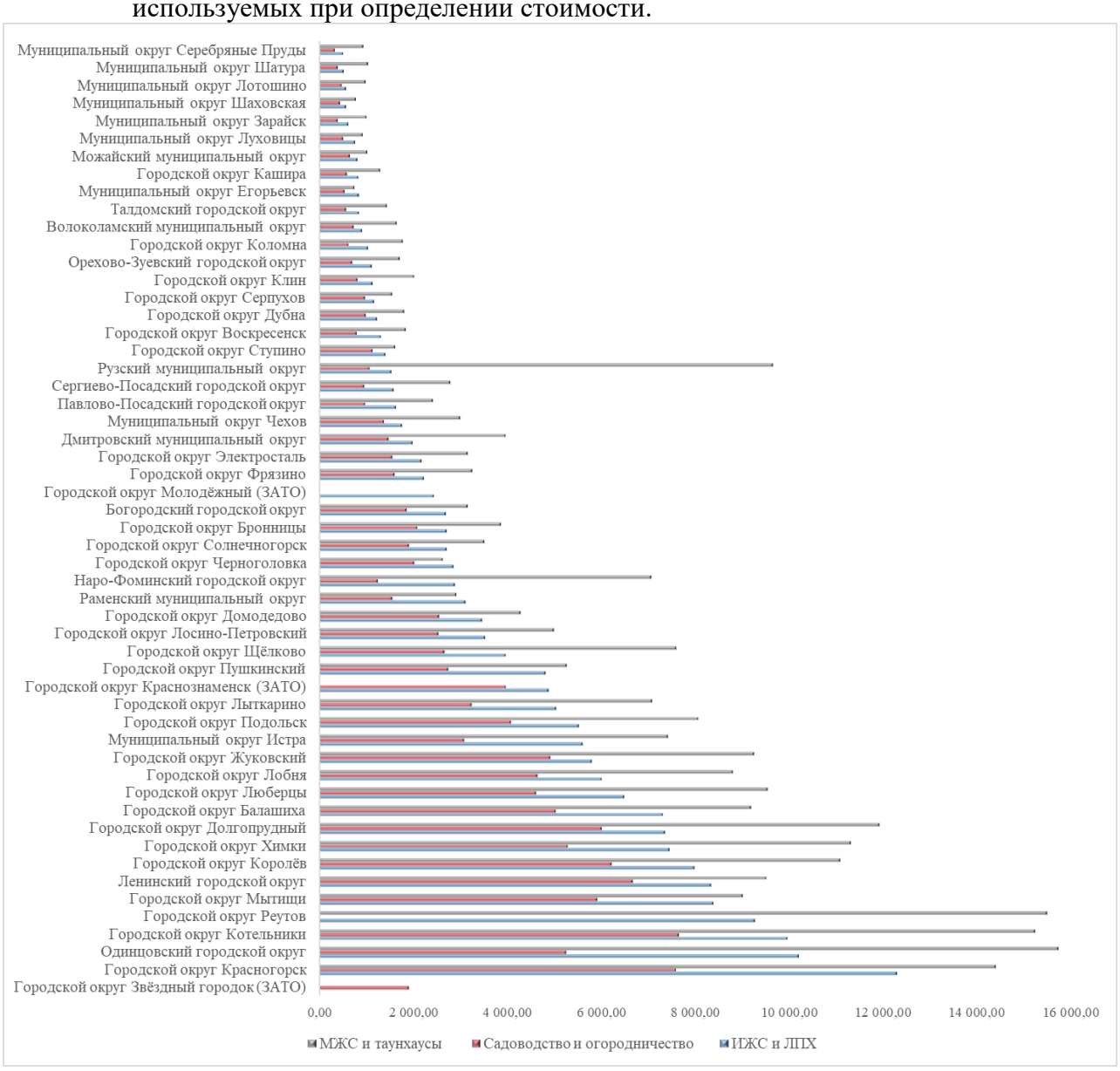



***Рисунок 226 Средние значения УПКС земельных участков, отнесенных к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в части видов использования «ИЖС и ЛПХ» «Садоводство, огородничество», «МЖС и таунхаусы», в разрезе муниципальных образований Московской области, руб./кв. м***

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС земельных участков, отнесенных к 14 сегменту «Иное использование» в разрезе муниципальных образований Московской области, были сделаны следующие выводы:

- минимальное значение УПКС составляет 6,47 руб./кв.м (городской округ Щелково), максимальное – 29 181,24 руб./кв.м (Одинцовский городской округ);
- средние значения УПКС в городских округах находятся в диапазоне от 454,94 руб./кв.м (городской округ Серебряные Пруды) до 10 018,24 руб./кв.м (городской округ Красногорск).

Указанные диапазоны стоимостей в целом соответствуют ценообразованию в городских округах Московской области для указанных сегментов рынка.

Полученные результаты УПКС, по всем видам использования (сегментам) на территории Московской области свидетельствуют о логичности ценообразования и корректности оценки.

Полученные результаты позволят получить предполагаемые налоги по каждому налогоплательщику, а это в свою очередь позволит органам муниципальной власти формировать достоверный бюджет.

### 4.2.2. Проверка с использованием результатов оценочного зонирования

В процессе выполнения работ дополнительно проводилась проверка с использованием оценочного зонирования. Основные принципы оценочного зонирования территории Московского области приведены в п. 3.2. Отчета. Оценочное зонирование проведено для тех групп объектов недвижимости, для которых существует достаточная рыночная информация, обеспечивающая наиболее полное и равномерное покрытие территории объектами аналогами. К указанным группам относятся следующие виды использования земельных участков:

- предпринимательство (торговые объекты);
- производственная деятельность (производственные объекты/ сельскохозяйственное производство);
- садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка.

Схемы ценовых зон с удельными показателями минимальных, максимальных и средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости представлены в пп. 3.2.2 и в Приложении П2.2. Результаты ОЗ к Отчету. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в форме тематических карт представлены в настоящем пункте Отчета далее на рисунках, а также проверены на соответствие оценочному зонированию.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления значительных расхождения между кадастровой стоимостью объектов оценки и рыночной ценой объектов-аналогов наиболее схожих по значениям ценообразующих факторов.

Согласно проведенному оценочному зонированию стоимость земельных участков указанных сегментов в целом находятся в диапазонах рынка. Расхождение диапазонов значений рассчитанной кадастровой стоимости с ценами рынка можно объяснить влиянием следующих факторов:

- сделки с объектами недвижимости не всегда совершаются по условиям, заявленным в предложениях на открытом рынке;
- рыночные цены, в отличие от кадастровой стоимости, могут содержать в себе влияние специфических индивидуальных характеристик объекта (например, конфигурация земельного участка, и пр.);
- выборки объектов оценки и объектов аналогов не тождественны.

В соответствии с полученными результатами видно, что кадастровая стоимость земельных участков в расчете на единицу площади снижается при удалении от города Москвы. Данная тенденция прослеживается и в рыночных данных, что свидетельствует о логичности ценообразования и корректности определения кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков. По результатам проведенной проверки, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объектов оценки соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен.

***Таблица 188 Кадастровая стоимость по оценочным зонам***

| Виды использования | № зоны | Удельная рыночная цена, тыс. руб./ кв. м | | | Средняя удельная кадастровая стоимость, тыс. руб./ кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. | ср. | |
| Предпринимательство (торговые объекты) | 1 | 3,12 | 19,01 | 8,4 | 9,04 |
| | 2 | 2,23 | 13,22 | 5,08 | 5,11 |
| | 3 | 0,94 | 5,72 | 2,88 | 2,86 |
| | 4 | 0,59 | 2,59 | 1,45 | 1,92 |
| Производственная деятельность (производственные объекты) | 1 | 1,02 | 11,02 | 3,92 | 4,17 |
| | 2 | 0,72 | 8,17 | 2,3 | 2,47 |
| | 3 | 0,25 | 5,03 | 1,25 | 1,15 |
| | 4 | 0,2 | 1,4 | 0,55 | 0,59 |
| Производственная деятельность (сельскохозяйственное производство) | 1 | 0,37 | 3,82 | 1,49 | 1,53 |
| | 2 | 0,19 | 2,2 | 0,67 | 0,77 |
| | 3 | 0,09 | 1,06 | 0,36 | 0,43 |
| | 4 | 0,06 | 0,82 | 0,19 | 0,23 |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) | 1 | 1,39 | 78,98 | 9,2 | 4,47 |
| | 2 | 0,87 | 17,61 | 4,67 | 1,99 |
| | 3 | 0,41 | 10,85 | 2,23 | 1,34 |
| | 4 | 0,15 | 4,18 | 1,11 | 0,52 |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (земли СОД) | 1 | 0,76 | 51,29 | 6,57 | 5,55 |
| | 2 | 0,55 | 18,07 | 3,03 | 2,38 |
| | 3 | 0,4 | 5,84 | 1,38 | 1,11 |
| | 4 | 0,09 | 2,15 | 0,67 | 0,58 |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) с учетом элитных коттеджных поселков | 1 | 1,39 | 248,91 | 26,08 | 14,12 |
| | 2 | 0,9 | 54,38 | 6,45 | 6,03 |
| | 3 | 0,38 | 34,76 | 2,84 | 2,51 |
| | 4 | 0,15 | 6,4 | 1,16 | 1,02 |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (земли СОД) с учетом элитных коттеджных поселков | 1 | 0,76 | 154,04 | 7,75 | 6,97 |
| | 2 | 0,55 | 30,48 | 3,45 | 2,74 |
| | 3 | 0,34 | 8,2 | 1,49 | 1,21 |
| | 4 | 0,09 | 2,94 | 0,73 | 0,61 |

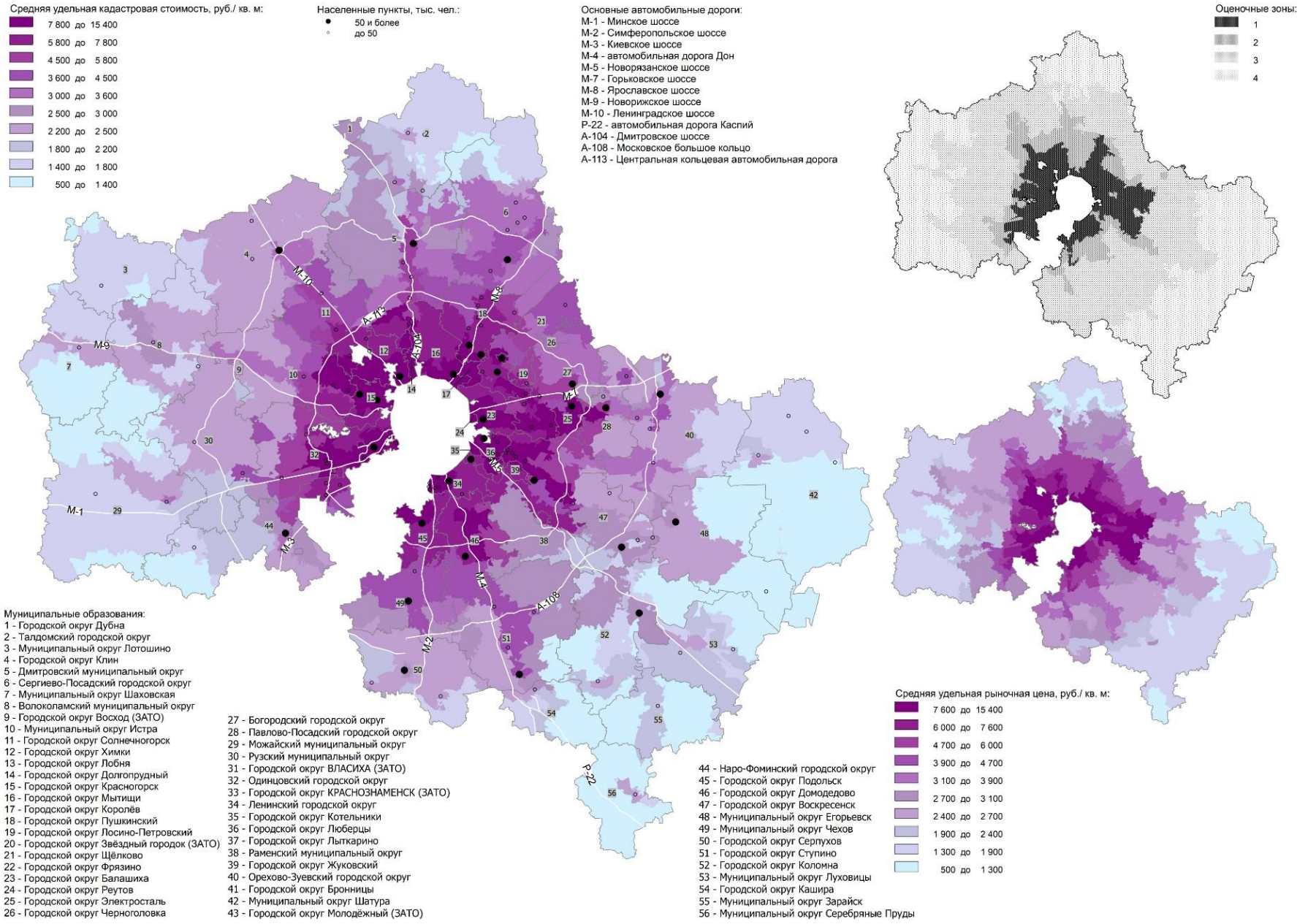



***Рисунок 227 Кадастровая стоимость по сегменту «Предпринимательство» (торговые объекты)***

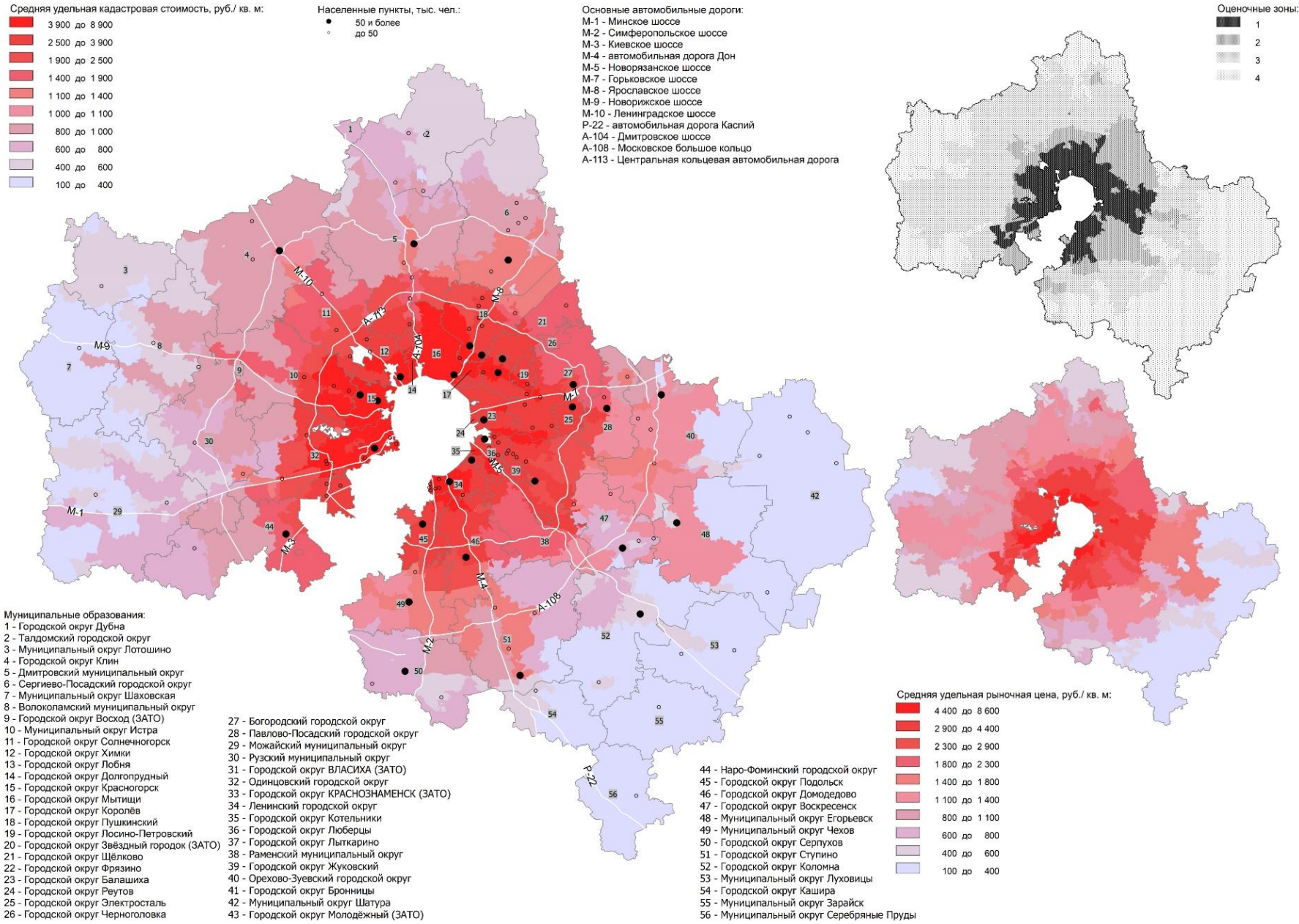



***Рисунок 228 Кадастровая стоимость по сегменту «Производственная деятельность» (производственные объекты)***

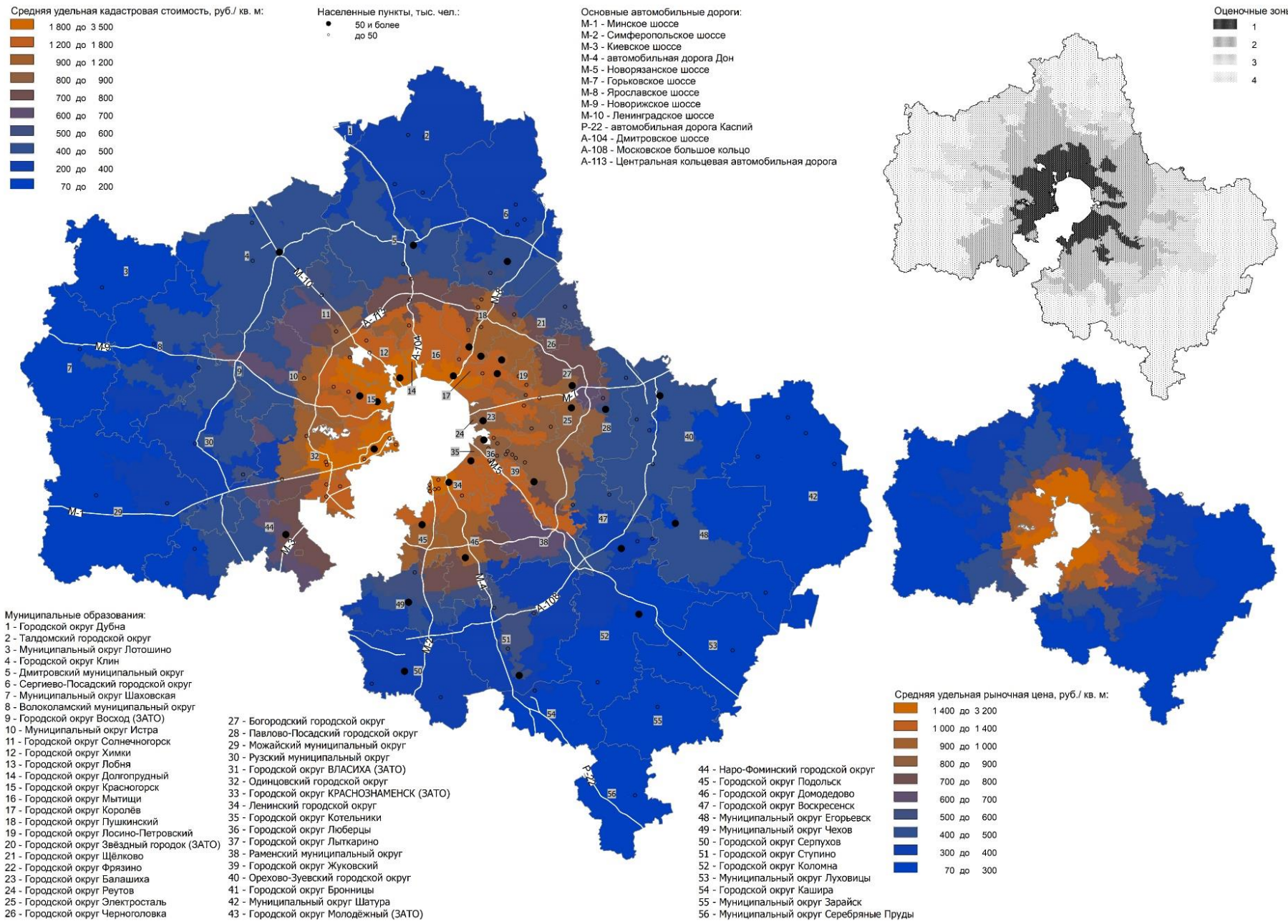



***Рисунок 229 Кадастровая стоимость по сегменту «Производственная деятельность» (сельскохозяйственное производство)***

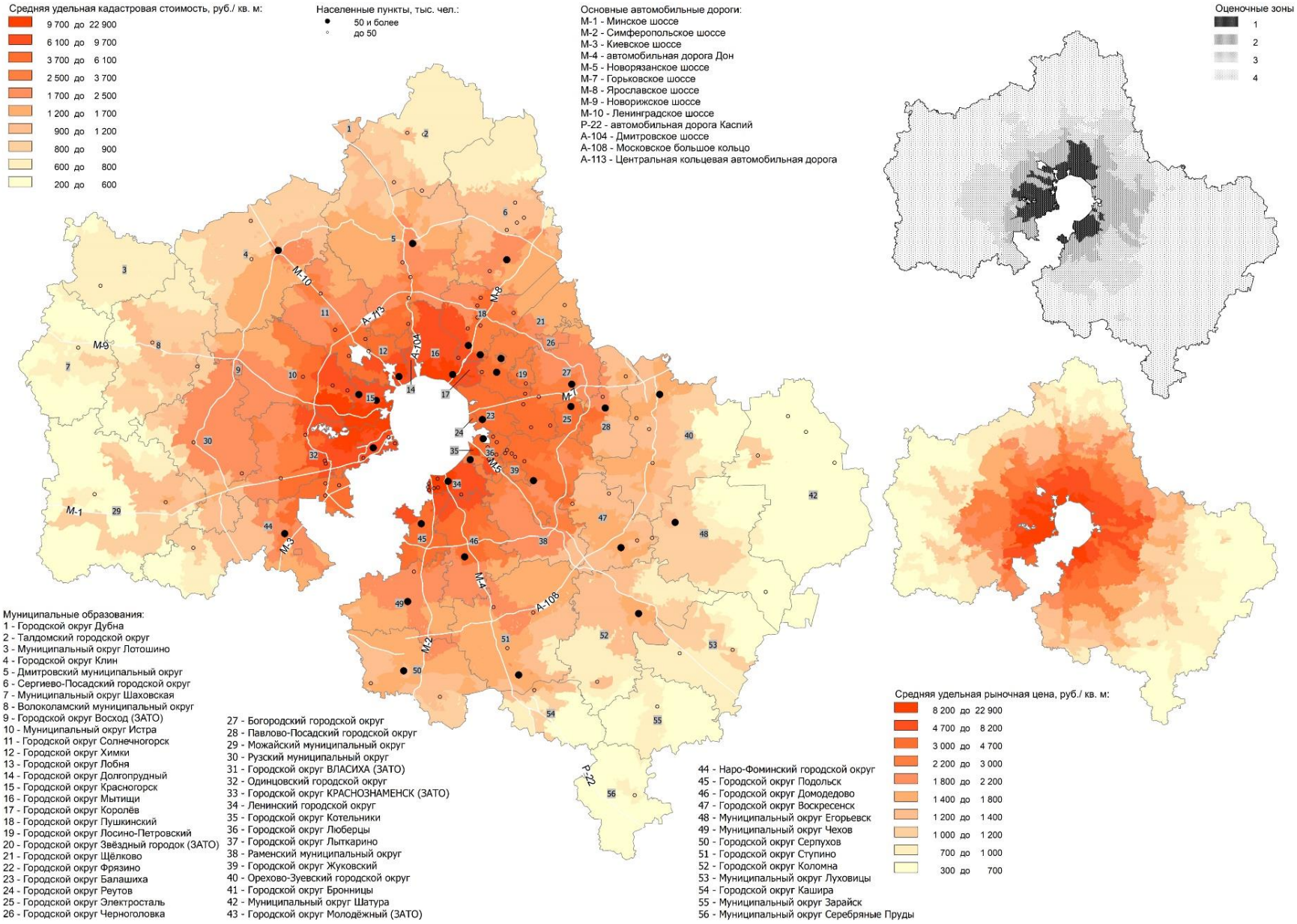



***Рисунок 230 Кадастровая стоимость по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) без элитных коттеджных поселков***

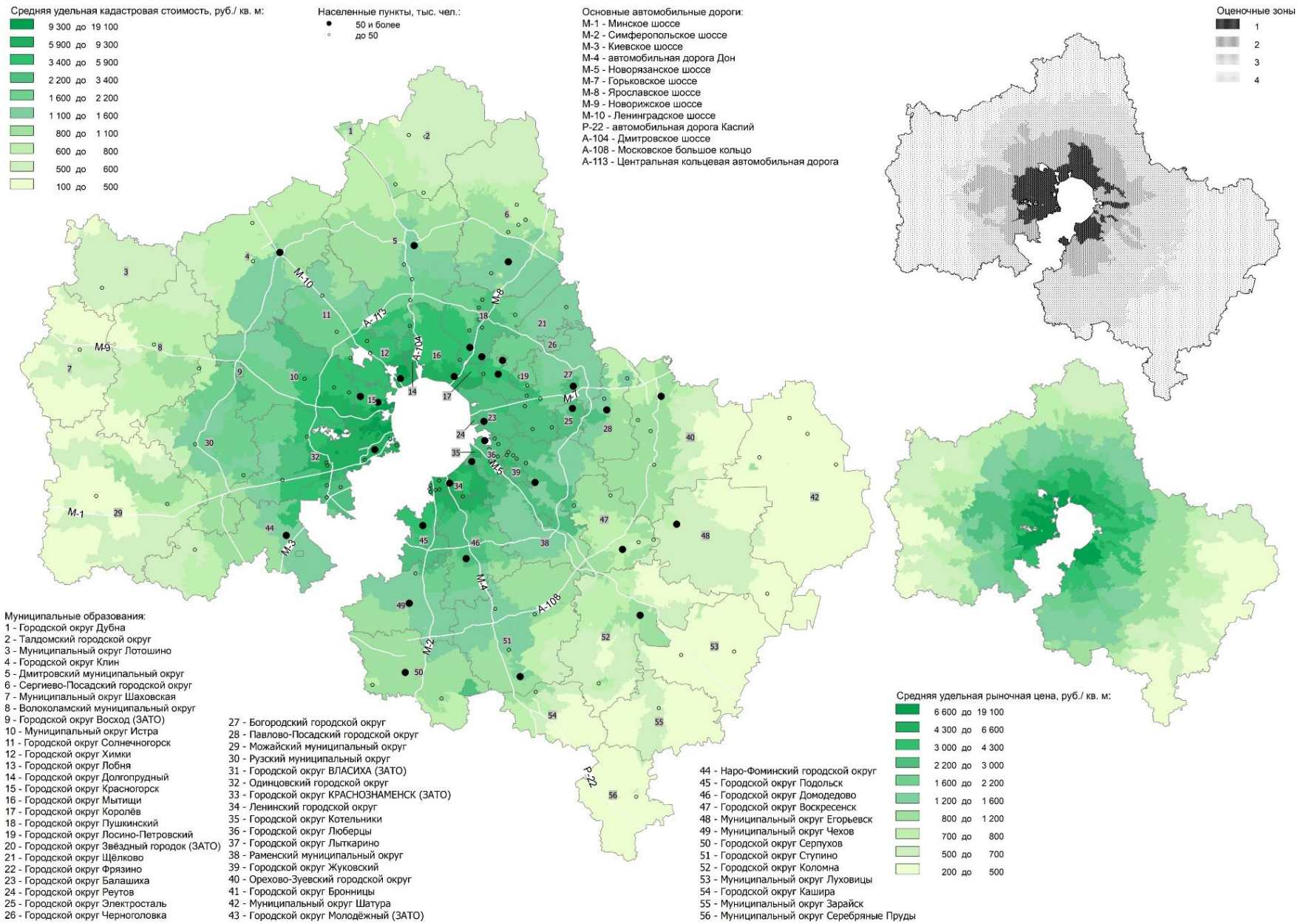



***Рисунок 231 Кадастровая стоимость по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (земли СОД) без элитных коттеджных поселков***

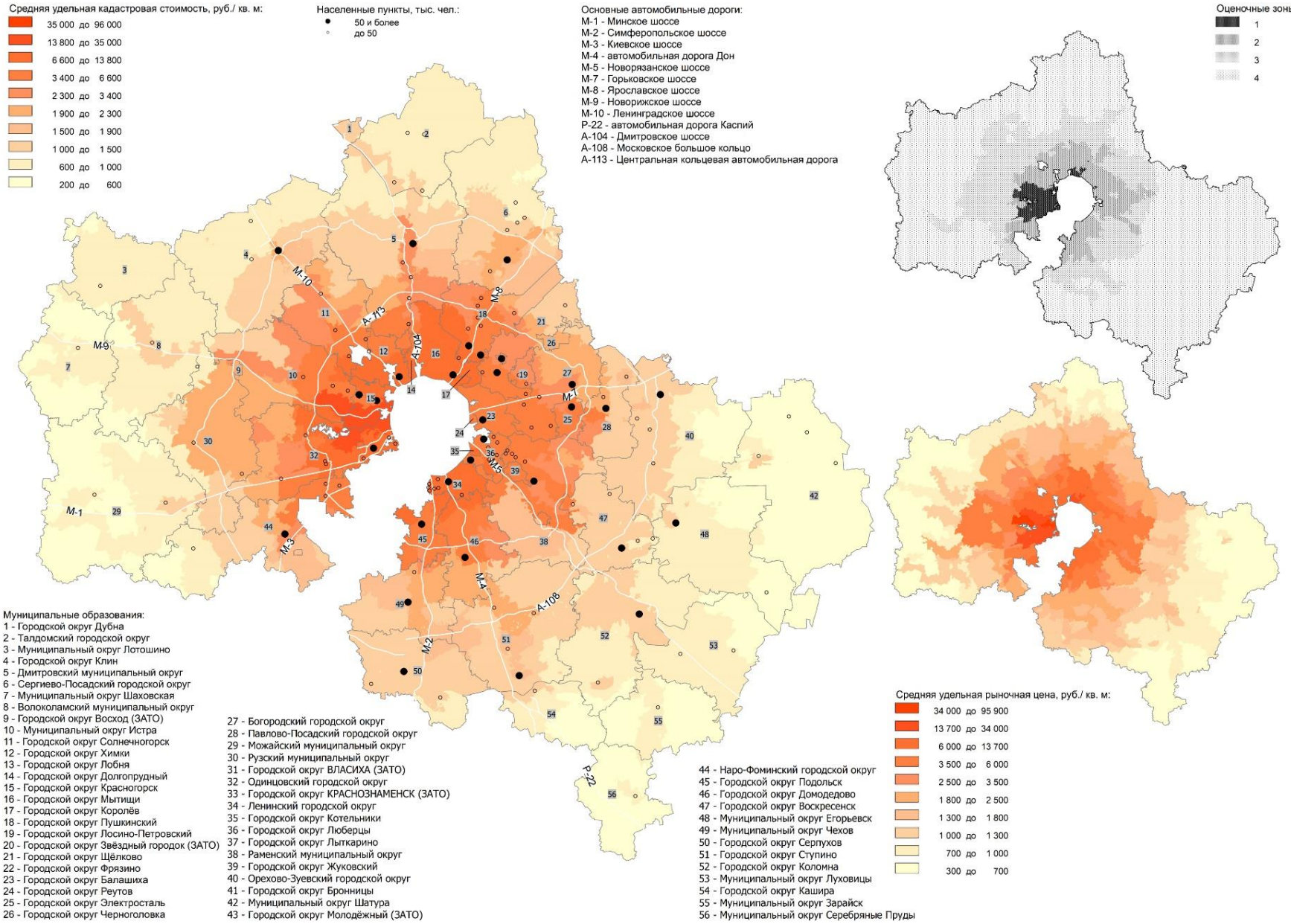



***Рисунок 232 Кадастровая стоимость по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, малоэтажное жилищное строительство и таунхаусы) с элитными коттеджными поселками***

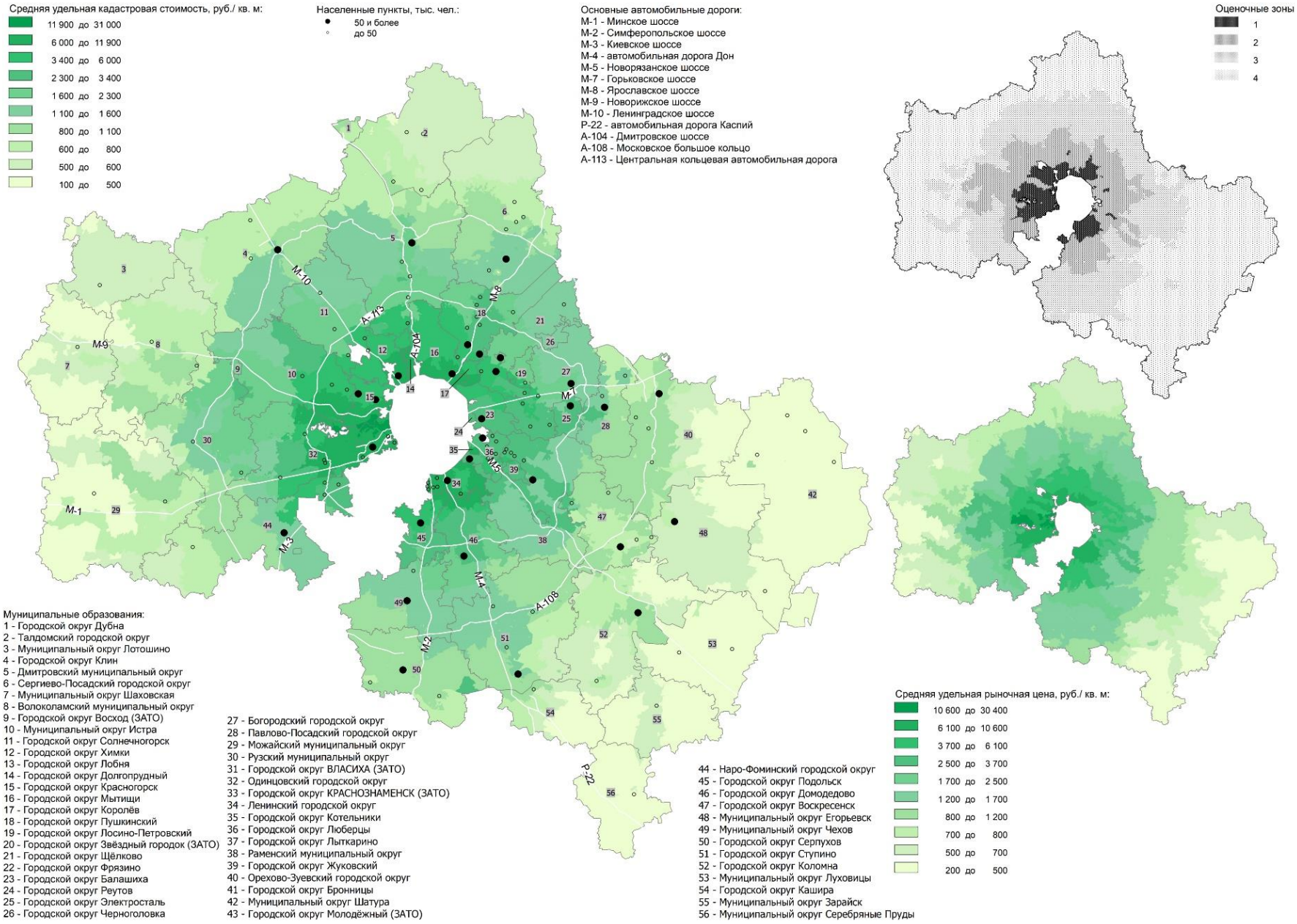



***Рисунок 233 Кадастровая стомисоть по сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (земли СОД) с элитными коттеджными поселками***

### 4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости

По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением в порядке, установленном Методическими указаниями, проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о сделках с объектами недвижимости, содержащихся в ЕГРН.

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости была проведена выборочная проверка моделей определения кадастровой стоимости.

В целях проверки качества, из перечня сделок с объектами недвижимости, содержащихся в ЕГРН, случайным образом выбраны объекты оценки, на примере которых были проверены все этапы проведенной оценки.

Далее представлен расчет кадастровой стоимости по данным объектам.

На основе построенных статистических моделей приведены примеры расчета удельного показателя кадастровой стоимости для земельных участков подгрупп 4.1.1. «Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками», 4.2.2. «Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками» и 6.1.1 «Производственные объекты с полными характеристиками».

#### Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:19:0020102:****

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:19:0020102:**** площадью 657 кв. м, отнесен к 4 сегменту подгруппе 4.1.1. «Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 4 сегмента, расположенных в городских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=6860.38*(метка(Наименование муниципального образования)^0.238834)* ((183.056/(Расстояние от объекта до ближайшей из основных автомобильных дорог+845.4)+0.5)^0.0706794)*((1284.87/(Расстояние от объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости+4937.2)+0.5)^ 0.231254)*(метка(Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф))^0.104605)*(метка(Код расчета вида использования_пользовательский)^1.15024)* ((1.81538/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+4.59)+0.5)^0.032595)*((1.7287/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+6.35)+0.5)^0.369896)*((19.5902/(Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД+25.112)+0.5)^2.17495)*(метка(Территориальная зона)^0.0646093)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.984067)*((2540.04/(Площадь объекта (преобразованный)+4800))^0.0645322)*((943.651/(Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта+3430.8)+0.5)^0.0279023)*((1.05206/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+0.62418)+0.5)^0.436064)* Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на ЗОУИТ*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:19:0020102:**** определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель, Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 189 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:19:0020102:*******

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Наименование муниципального образования** | Рузский муниципальный округ | 0,697982273 |
| **Расстояние от объекта до ближайшей из основных автомобильных дорог** | 477 м | |
| **Расстояние от объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости** | 183 м | |
| **Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф)** | Минское шоссе | 0,951634715 |
| **Код расчета вида использования_пользовательский** | Торговые объекты | 1,1592355504 |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 0,87 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 4,95 км | |
| **Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД** | 38,28 км | |
| **Территориальная зона** | ЦКАД-МБК | 1,0000 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть | 1,0667215799 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 1 000 кв.м | |
| **Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта** | 385 м | |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1,1021 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:19:0020102:****)=6860,38*0,697982273^0,238834*(183,056/(477+845,4)+0,5)^0,070679 4*(1284,87/(183+4937,2)+0,5)^0,231254*0,951634715^0,104605*1,1592355504^1,15024*(1,81538/(0, 87+4,59)+0,5)^0,032595*(1,7287/(4,95+6,35)+0,5)^0,369896*(19,5902/(38,28+25,112)+0,5)^2,17495* 1^0,0646093*1,0667215799^0,984067*(2540,04/(1000+4800))^0,0645322*(943,651/(385+3430,8)+0,5) ^0,0279023*(1,05206/(1,1021+0,62418)+0,5)^0,436064=3 779,57 руб./кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:19:0020102:**** совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету, отличие полученного УПКС от удельной цены сделки находится в пределах 5%.

### Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:64:0020104:2005

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:64:0020104:2005 площадью 1 070 кв. м, отнесен к 4 сегменту подгруппе 4.1.1. «Объекты предпринимательства ГНП с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 4 сегмента, расположенных в городских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=6860.38*(метка(Наименование муниципального образования)^0.238834)* ((183.056/(Расстояние от объекта до ближайшей из основных автомобильных дорог+845.4)+0.5)^0.0706794)*((1284.87/(Расстояние от объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости+4937.2)+0.5)^ 0.231254)*(метка(Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф))^0.104605)*(метка(Код расчета вида использования_пользовательский)^1.15024)* ((1.81538/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+4.59)+0.5)^0.032595)*((1.7287/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+6.35)+0.5)^0.369896)*((19.5902/(Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД+25.112)+0.5)^2.17495)*(метка(Территориальная зона)^0.0646093)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.984067)*((2540.04/(Площадь объекта*

*(преобразованный)+4800))^0.0645322)*((943.651/(Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта+3430.8)+0.5)^0.0279023)*((1.05206/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+0.62418)+0.5)^0.436064)* Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на ЗОУИТ*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:64:0020104:2005 определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель, Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 190 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:64:0020104:2005***

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Наименование муниципального образования** | Городской округ Люберцы | 1,232344122 |
| **Расстояние от объекта до ближайшей из основных автомобильных дорог** | 32 м | |
| **Расстояние от объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости** | 837 м | |
| **Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф)** | Новорязанское шоссе | 1 |
| **Код расчета вида использования_пользовательский** | Торговые объекты | 1,15923555 |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 5,90 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 3,70 км | |
| **Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД** | 4,06 км | |
| **Территориальная зона** | МКАД-ЦКАД-юго-восток | 0,981691277 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть | 1,06672158 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 1 070 кв.м | |
| **Расстояние от объекта до одного из центров населенного пункта** | 233 м | |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1,1541 | |
| **Корректировка на вид разрешенного использования** | 1 | |
| **Корректировка на ЗОУИТ** | 1 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:64:0020104:2005)=6860.38*1.232344122^0.238834*(183.056/(32+845.4)+0.5)^0.0706794 *(1284.87/(837+4937.2)+0.5)^0.231254*1^0.104605*1.1592355504^1.15024*(1.81538/(5.9+4.59)+0.5) ^0.032595*(1.7287/(3.7+6.35)+0.5)^0.369896*(19.5902/(4.06+25.112)+0.5)^2.17495*0.9816912774^0. 0646093*1.0667215799^0.984067*(2540.04/(1070+4800))^0.0645322*(943.651/(233+3430.8)+0.5)^0.0 279023*(1.05206/(1.1541+0.62418)+0.5)^0.436064*1*1= 9 672,73 руб.кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:64:0020104:2005 совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

### Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:14:0020330:***

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:14:0020330:*** площадью 550 кв.м, отнесен к 4 сегменту подгруппе 4.2.2. «Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 4 сегмента, расположенных в сельских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=5305.8*(метка(Статус населенного пункта)^2.58348)*(метка(Наименование муниципального образования)^0.252391)*(метка(Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф))^0.27417)*(метка(Код расчета вида использования_пользовательский)^0.256575)*((4.54348/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+5.236)+0.5)^0.166698)*((1.65406/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+6.72)+0.5)^0.23771)*((15.7677/(Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД+24.674)+0.5)^1.64823)*(метка(Территориальная зона)^0.310643)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.198926)*((3924.69/(Площадь объекта (преобразованный)+4800))^0.165563)*((1.03349/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+0.54474)+0.5)^1.1087)*Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на ЗОУИТ*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:14:0020330:*** определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель, Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 191 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:14:0020330:****

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Статус населенного пункта** | СНП | 1,01386389945875 |
| **Наименование муниципального образования** | Городской округ Щелково | 2,01523323163649 |
| **Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф)** | Ярославское шоссе | 0,879139919974643 |
| **Код расчета вида использования_пользовательский** | Торговые объекты | 1,48441933333191 |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 8,59 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 0,62 км | |
| **Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД** | 33,42 км | |
| **Территориальная зона** | МКАД-ЦКАД-северо-восток | 0,877996118665751 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть | 1,10189145272234 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 1 000 кв.м | |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1,0767 | |
| **Корректировка на ЗОУИТ** | 0,819699 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:14:0020330:***)=5305,8*1,01386389945875^2,58348*2,01523323163649^0,252391*0,879139919974643^0,27417*1,48441933333191^0,256575*((4,54348/(8,59+5,236)+0,5)^0,166698)*(1,65406/(0,62+6,72)+0,5)^0,23771*(15,7677/(33,42+24,674)+0,5)^1,64823*0,877996118665751^0,310643*1,10189145272234^0,198926*(3924,69/(1000+4800))^0,165563*(1,03349/(1,0767+0,54474)+0,5)^1,1087*0,819699= 3 560,76 руб./кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:14:0020330:*** совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету, отличие полученного УПКС от удельной цены сделки находится в пределах 4%.

### Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:23:0050538:291

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:23:0050538:291 площадью 482 кв.м, отнесен к 4 сегменту подгруппе 4.2.2. «Объекты предпринимательства в СНП и вне черты НП с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 4 сегмента, расположенных в сельских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=5305.8*(метка(Статус населенного пункта)^2.58348)*(метка(Наименование муниципального образования)^0.252391)*(метка(Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф))^0.27417)*(метка(Код расчета вида использования_пользовательский)^0.256575)*((4.54348/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+5.236)+0.5)^0.166698)*((1.65406/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+6.72)+0.5)^0.23771)*((15.7677/(Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД+24.674)+0.5)^1.64823)*(метка(Территориальная зона)^0.310643)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.198926)*((3924.69/(Площадь объекта (преобразованный)+4800))^0.165563)*((1.03349/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+0.54474)+0.5)^1.1087)*Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на ЗОУИТ*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:23:0050538:291 определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель. Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 192 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0050538:291***

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Статус населенного пункта** | СНП | 1,013863899 |
| **Наименование муниципального образования** | Раменский муниципальный округ | 0,415584018 |
| **Направление от г Москвы по дорогам федерального значения (граф)** | Новорязанское шоссе | 1 |
| **Код расчета вида использования_пользовательский** | Торговые объекты | 1,484419333 |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 9,46 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 0,43 км | |
| **Расстояние до ближайшей станции метро или МЦД** | 35,19 км | |
| **Территориальная зона** | ЦКАД-МБК | 0,5177 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть | 1,1019 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 1 000 кв,м | |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1,0135 | |
| **Корректировка на вид разрешенного использования** | 1 | |
| **Корректировка на ЗОУИТ** | 0,859659 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:23:0050538:291)=5305.8*1.01386389945875^2.58348*0.415584018^0.252391*1^0.27417 *1.48441933333191^0.256575*(4.54348/(9.46+5.236)+0.5)^0.166698*(1.65406/(0.43+6.72)+0.5)^0.23771*(15.7677/(35.19+24.674)+0.5)^1.64823*0.517733965062779^0.310643*1.10189145272234^0.198926*(3924.69/(1000+4800))^0.165563*(1.03349/(1.0135+0.54474)+0.5)^1.1087*1*0.859659= 2 216.68 руб./кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:23:0050538:291 совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

**Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:16:0604139:*****

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:16:0604139:*** площадью 21 027 кв.м, отнесен к 6 сегменту подгруппе 6.1.1. «Производственные объекты с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 6 сегмента, расположенных в городских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=1232.16*(метка(Статус населенного пункта)^0.454854)*(метка(Наименование муниципального образования)^0.499388)*((37.3936/(Расстояние от объекта до МКАД (граф)+29.828)+0.5)^3.02848)*((4.17163/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+8.752)+0.5)^0.064922)*((1.95631/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+8.932)+0.5)^0.479058)*(метка(Удаленность по кольцам и направление по сторонам света)^0.355211)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.182719)*((13468.5/(Площадь объекта (преобразованный)+39999.4))^0.0620991)*(метка(Подсегмент производства)^1.00174)*((1.0525/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+1.28808)+0.5)^0.157695)*Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на площадь*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:16:0604139:*** определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель, Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 193 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:16:0604139:******

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Статус населенного пункта** | ГНП | 1,0786065138 |
| **Наименование муниципального образования** | Богородский городской округ | 1,5820915406 |
| **Расстояние от объекта до МКАД (граф)** | 31,24 км | |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 1,37 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 1,14 км | |
| **Удаленность по кольцам и направление по сторонам света** | МКАД - А-113_восток | 1,1082664103 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть теплоснабжение | 1,0010678075 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 21 027 кв.м | |
| **Подсегмент производства** | ПРОМ | 1,4715621431 |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1,1254 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:16:0604139:***)=1232,16*1,0786065138^0,454854*1,5820915406^0,499388*(37,3936/(31,24+29,828)+0,5)^3,02848*(4,17163/(1,37+8,752)+0,5)^0,064922*(1,95631/(1,14+8,932)+0,5)^0,479058*1,1082664103^0,355211*1,0010678075^0,182719*(13468,5/(21027+39999,4))^0,0620991*1,4715621431^1,00174*(1,0525/(1,1254+1,28808)+0,5)^0,157695= 2 542,98 руб./кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:16:0604139:*** совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету, отличие полученного УПКС от удельной цены сделки находится в пределах 4%.

**Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости на примере объекта 50:20:0041505:453**

На основе сведений, представленных в Перечне объектов оценки, объект с кадастровым номером 50:20:0041505:453 площадью 2 500 кв.м, отнесен к 6 сегменту подгруппе 6.1.1. «Производственные объекты с полными характеристиками».

В результате проведенного анализа для определения кадастровой стоимости объектов оценки 6 сегмента, расположенных в городских населенных пунктах Московской области, была построена мультипликативная модель:

*УПКС=1232.16*(метка(Статус населенного пункта)^0.454854)*(метка(Наименование муниципального образования)^0.499388)*((37.3936/(Расстояние от объекта до МКАД (граф)+29.828)+0.5)^3.02848)*((4.17163/(Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы МО (граф)+8.752)+0.5)^0.064922)*((1.95631/(Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)+8.932)+0.5)^0.479058)*(метка(Удаленность по кольцам и направление по сторонам света)^0.355211)*(метка(Обеспеченность территории центральными коммуникациями)^0.182719)*((13468.5/(Площадь объекта (преобразованный)+39999.4))^0.0620991)*(метка(Подсегмент производства)^1.00174)*((1.0525/(Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем+1.28808)+0.5)^0.157695)*Корректировка на вид разрешенного использования*Корректировка на площадь*

Модельный УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:20:0041505:453 определен исходя из значений ценообразующих факторов, путем их подстановки в статистическую модель, Для качественных ценообразующих факторов в статистическую модель подставляются метки, соответствующие значению ценообразующего фактора.

***Таблица 194 Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041505:453***

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора (код) | Метка |
|---|---|---|
| **Статус населенного пункта** | СНП | 1 |
| **Наименование муниципального образования** | Одинцовский городской округ | 1.768253383 |
| **Расстояние от объекта до МКАД (граф)** | 20,53 км | |
| **Расстояние от объекта до ближайшего ЖД вокзала, станции, платформы МО (граф)** | 6,29 км | |
| **Расстояние до дорог федерального значения и основных шоссе (граф)** | 0,71 км | |
| **Удаленность по кольцам и направление по сторонам света** | МКАД - А-113_запад | 1.037951505 |
| **Обеспеченность территории центральными коммуникациями** | Есть электроснабжение | 0.998932193 |
| **Площадь объекта (преобразованный)** | 2 500 кв.м | |
| **Подсегмент производства** | СХ | 0.588624857 |
| **Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем** | 1 | |
| **Корректировка на вид разрешенного использования** | 1 | |
| **Корректировка на площадь** | 1 | |

Подставим в уравнение модели значения ценообразующих факторов:

*Y(50:20:0041505:453)=1232.16*(1^0.454854)*(1.768253383^0.499388)*((37.3936/(20.53+29.828)+0.5)^3.02848)*((4.17163/(6.29+8.752)+0.5)^0.064922)*((1.95631/(0.71+8.932)+0.5)^0.479058)*(1.0379515053^0.355211)*(0.9989321925^0.182719)*((13468.5/(2500+39999.4))^0.0620991)*(0.58862485724^1.00174)*((1.0525/(1+1.28808)+0.5)^0.157695)*1*1= 1 448,05 руб./кв.м*

Полученное значение УПКС объекта оценки с кадастровым номером 50:20:0041505:453 совпадает со значением УПКС, приведенным в Приложении П2.6. Опр.КС к Отчету.

Таким образом, результаты выборочной проверки совпадают с результатами определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения, а также с соотносятся со сведениями об уровне цен сделок, в пределах допустимой погрешности. В соответствии с п. 66. Методических указаний результат проверки качества процессов определения кадастровой стоимости считается подтвержденным.