



*Оценка собственности  
Объективно. Качественно. Профессионально*



Генеральный директор  
ООО «Время оценки»  
Д.С. Полковников

М.П.

«10» июля 2025 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 87-25

**рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ПРОЕКТ-С»**

Дата оценки: «02» июля 2025 г.

Дата составления отчета: «10» июля 2025 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТ-С»  
в лице Конкурсного управляющего Мазура Андрея Александровича,  
действующего на основании Решения Арбитражного суда  
Свердловской области от 25.02.2025 г. по делу № А60-46427/2024

---

Санкт - Петербург  
2025

Конкурсному управляющему  
ООО «ПРОЕКТ-С»  
Госп. Мазуру А.А.

Сопроводительное письмо  
Уважаемый Андрей Александрович!

На основании Договора № 87 от «30» июня 2025 г., на оказание оценочных услуг, специалистами ООО «Время оценки» проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ПРОЕКТ-С», в составе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Местонахождение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок	50:33:0030597:18	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	1 107 200

(далее – объект оценки)

Оценка проведена по состоянию на **02.07.2025 г.** (далее – Дата оценки).

Представленное письмо не является Отчетом, а лишь предворяет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Местонахождение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
1	Земельный участок	50:33:0030597:18	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	1 107 200	<b>369 101 000</b>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Время оценки»



И.С. Полковников

<sup>1</sup>Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>10</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>10</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>11</b>
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>11</b>
<b>8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....</b>	<b>12</b>
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
<b>10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>35</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>47</b>
<b>14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>48</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>49</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....</b>	<b>73</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Местонахождение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв.м.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1	Земельный участок	50:33:0030 597:18	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	1 107 200
Порядковый номер отчета об оценке	87-25						
Вид имущества	Недвижимое						
Назначение Объекта оценки	Земельный участок						
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 87 от 30 июня 2025 г.						
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>							
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся						
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	369 100 747						
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся						
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>							
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	369 101 000						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.</p> <p>3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>4. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.</p> <p>5. Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.</p> <p>6. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки, не требуется.</p> <p>7. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>8. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев</p>						

	с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	---

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Местонахождение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1	Земельный участок	50:33:003 0597:18	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	1 107 200
	Право собственности						
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: 1. Выписка из ЕГРН на земельный участок.						
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность						
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности ограничения (обременения) оцениваемых прав: Запрещение регистрации.						
Обладатель оцениваемых прав	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Проект-С» ИНН: 6672291094 ОГРН: 1096672003790, дата: 20.02.2009 г. КПП: 667001001 Адрес: 620092, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. Екатеринбург, УЛ. НОВГОРОДЦЕВОЙ, Д. 11, КВ. 308						
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках банкротства юридического лица в ходе процедуры реализации имущества должника в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ (редакция от 07.10.2024 г.) «О несостоятельности (банкротстве)»						
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны						
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»						
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании						
Предпосылки стоимости	Учитывая следующие предпосылки: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 02.07.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.						
Дата оценки	02.07.2025 г.						
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки, используя документы и материалы, заверенные и предоставленные Заказчиком оценки. Осмотр объекта оценки оценщиком не производился, в соответствии с заданием на оценку. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком оценки. В процессе оценки, оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.						

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке может быть использован только для целей реализации имущества в процессе конкурсного производства. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	Не проводится

## 2.1. Общая информация

### 2.1.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

#### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

будущих денежных потоков (доходов).

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

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

*Основная терминология, используемая в затратном подходе*

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

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

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

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

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

*Основная терминология, используемая в доходном подходе*

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

**Риск** – обстоятельство, уменьшающее вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

*Основная терминология, используемая в сравнительном подходе*

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

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

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

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

#### **2.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

**Литература:**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998 г.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2025» Земельные участки. Часть 1, Часть 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.
4. Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.) источник: <https://statrielt.ru/>.
5. Ресурсы Internet.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ниже приведены сведения об оценщике, заключившем трудовой договор с ООО«Время оценки», проводившем оценку:

Фамилия, имя, отчество	Лялин Юрий Юрьевич
Номер контактного телефона	8 (812) 986-53-38
Почтовый адрес	195027, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Большая Охта, ул. Магнитогорская, д. 30, литера А, помещ. 11-Н, офис 909
Адрес электронной почты оценщика	vm.ocenka@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское Общество Оценщиков», рег. № 007572. Свидетельство № 0002138, дата включения в реестр 02.09.2011 года. Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 089888, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМЦПК», от 21.01.2010 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 038032-2, дата выдачи: 03.06.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Срок действия три года, до 03.06.2027 г. Квалификационный аттестат № 041067-1, дата выдачи: 10.07.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия три года, до 10.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховщик – САО – «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2705412003, действителен с 13.11.2024 г. по 12.11.2025 г. Деятельность специалиста-оценщика застрахована на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Проект-С»
Реквизиты	ИНН: 6672291094 ОГРН: 1096672003790, дата: 20.02.2009 г. КПП: 667001001 Адрес: 620092, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. Екатеринбург, УЛ. НОВГОРОДЦЕВОЙ, Д. 11, КВ. 308

### 5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Время оценки» (сокращенное наименование - ООО «Время оценки»)
Место нахождения	195027, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Большая Охта, ул. Магнитогорская, д. 30, литера А, помещ. 11-Н, офис 909 e-mail: vm.ocenka@mail.ru
ОГРН, дата присвоения	1207800160480 от 02.12.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	САО «РЕСО-Гарантия» Полис № 922/2726979733, срок действия с 09.12.2024 г. по 08.12.2025 г. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	1. Русакова Эльзара Ваниевна (Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 040266-1 дата выдачи 27.06.2024 г.) 2. Лялин Юрий Юрьевич (Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 038032-2 дата выдачи 03.06.2024 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 041067-1 дата выдачи 10.07.2024 г.)

## **6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА**

Оценщик и юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (с изменениями), а именно:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Исключено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

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

## 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - 2.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - 2.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - 2.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - 2.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - 2.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - 2.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальные стандарты оценки:
  - 3.1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:
  - 4.1. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Русского Общества Оценщиков (СПОД РОО 2022).
5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: не применялись, так как не разработаны на дату составления отчета.

## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок;

### 9.2. Сведения о правах на объект оценки и обременениях, связанных с объектом оценки

#### Описание имущественных прав на Объект оценки

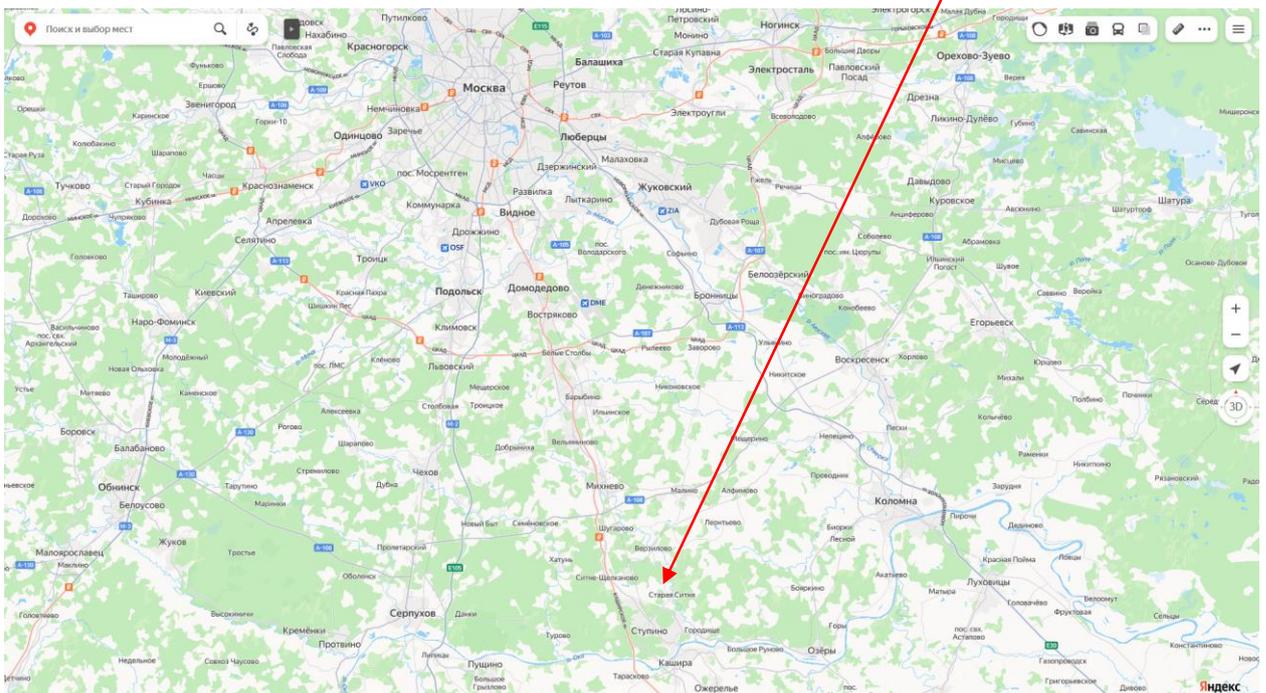
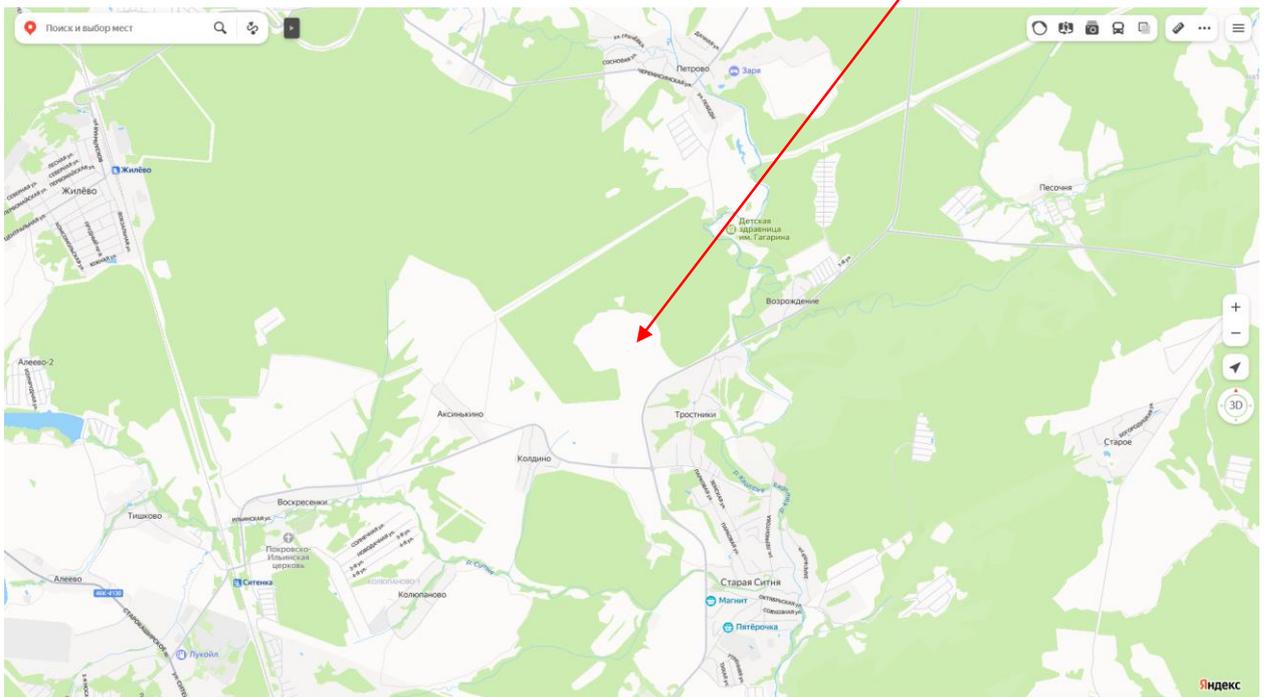
Характеристика	Описание
Вид права	Собственность
Субъект права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Проект-С» ИНН: 6672291094 ОГРН: 1096672003790, дата: 20.02.2009 г. КПП: 667001001 Адрес: 620092, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. Екатеринбург, УЛ. НОВГОРОДЦЕВОЙ, Д. 11, КВ. 308
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок
Правоустанавливающий документ	
Существующие ограничения (обременения права)	Запрещение регистрации
Оцениваемое право	Право собственности

### 9.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Характеристика местоположения Объекта оценки

Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.
<b>Границы</b>	
Типичное использование окружающей недвижимости	Незастроенные земельные участки, индивидуальные жилые дома
Плотность застройки	Низкая
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	ПДК в пределах нормы
Загрязненность водоемов	Нет данных
<b>Благоустройство территории</b>	
Подъездные пути	Асфальтированная, грунтовая дорога
<b>Транспортная доступность объекта</b>	
Автотранспорт	Легковой, грузовой

### Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### Количественные и качественные характеристики земельного участка

<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 1 107 200 кв.м., адрес расположения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:18</i>	
<i>Имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Ограничения</i>	<i>Запрещение регистрации</i>
<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>1 107 200</i>
<i>Кадастровый номер</i>	<i>50:33:0030597:18</i>
<i>Кадастровая стоимость, руб.</i>	<i>2 626 234 112</i>
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Категория земель</i>	<i>Земли населённых пунктов</i>
<i>Разрешенное использование</i>	<i>Для комплексного освоения в целях жилищного строительства</i>
<i>Форма участка</i>	<i>Многоугольная</i>
<i>Системы безопасности</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Постройки на участке</i>	<i>Нет</i>
<i>Наличие подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций (заведены на участок/проходят по границе)</i>	<i>Электричество, газ, водоснабжение – имеется возможность подключения.</i>

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:33:0030597-18

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 01.01.2005

Кадастровый номер: 50:33:0030597-18

Кадастровый квартал: 50:33:0030597

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. [Развернуть](#)

Площадь уточненная: 1 107 200 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства

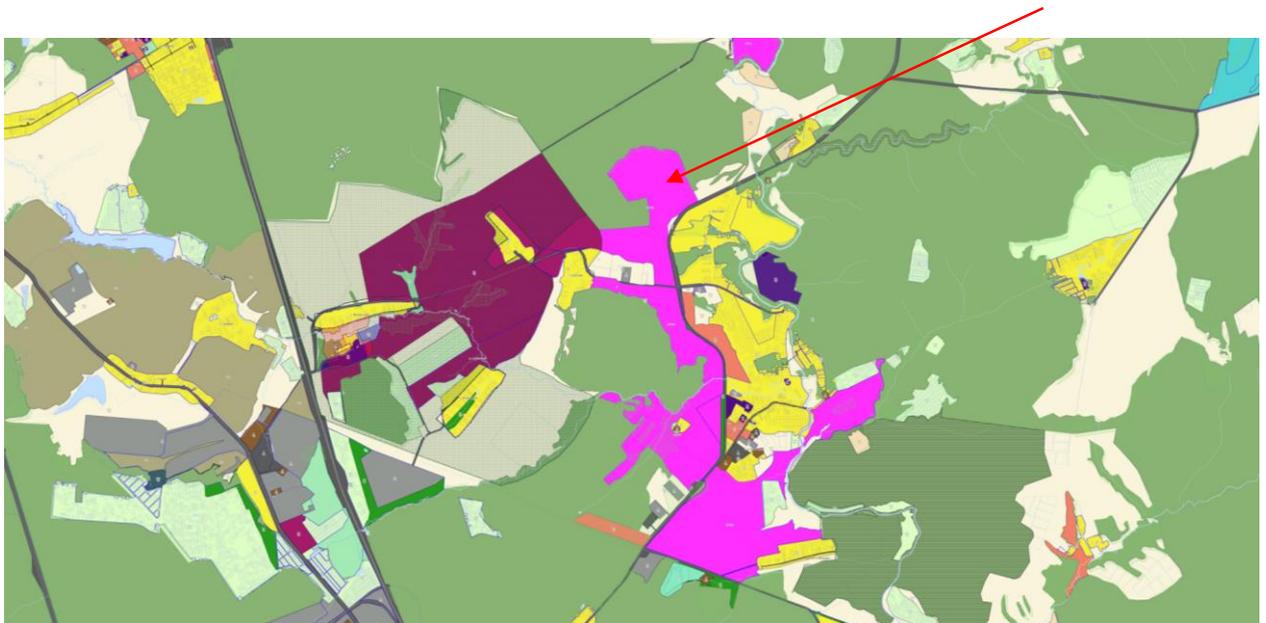
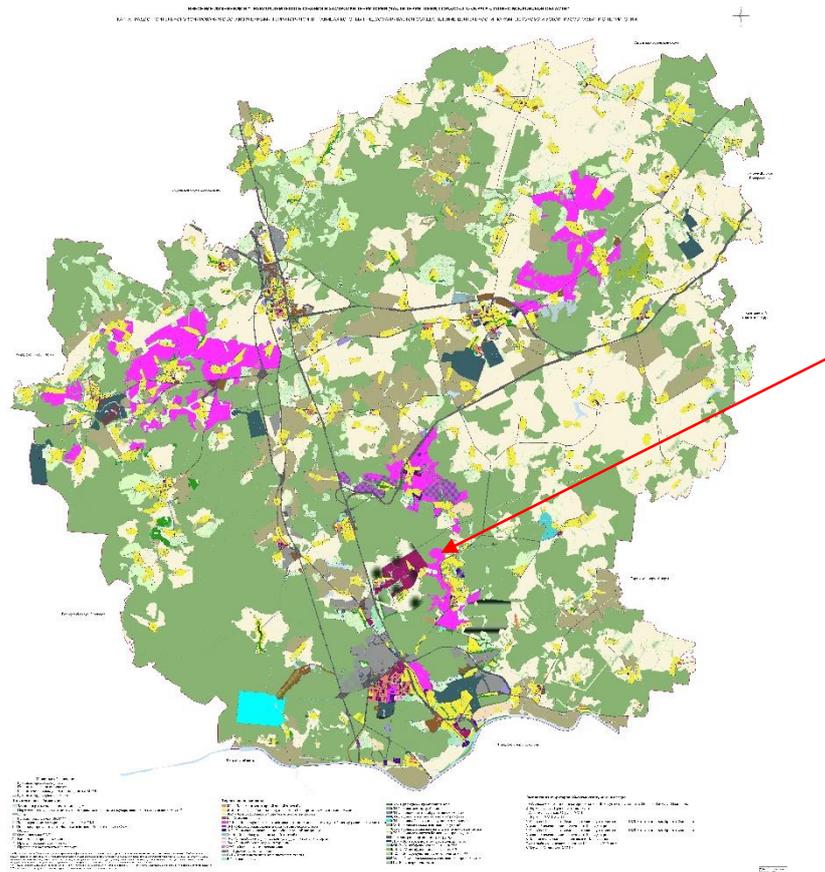
Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 2 626 234 112 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 2 371,96 руб./кв. м

**Источник:** <https://nspd.gov.ru/>

**Местоположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования городского округа Ступино Московской области**



Источник: <https://stupinoadm.ru/dokumenty/normativnye-dokumenty/normativnye-dokumenty/detail/8412e805-7f19-3881-a9a8-09c5bf85a8b5/>



**Территориальные зоны**

- Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- Ж-3 - Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
- К - Коммунальная зона
- КУРТ-33** - Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2 - Зона специализированной общественной застройки
- О-2Б - Зона обслуживания жилой застройки
- О-3 - Зона объектов физической культуры и массового спорта
- О-4 - Зона объектов отдыха и туризма
- ОЭЗ - Особая экономическая зона
- П - Производственная зона
- П-1 - Производственная зона иного назначения
- Р-1 - Зона парков
- Р-2 - Природно-рекреационная зона
- СП-1 - Зона мест погребения
- СП-2 - Зона объектов обращения с отходами
- СП-3 - Зона иного специального назначения
- СП-4 - Зона обеспечения научной деятельности
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 - Зона, предназначенная для ведения садоводства
- СХ-3 - Зона сельскохозяйственного производства
- Т - Зона транспортной инфраструктуры
- ТПУ - Зона транспортно-пересадочных узлов
- МФ-2 - Многофункциональная зона №2
- МФ-3 - Многофункциональная зона №3
- Р-2.1 - Зона рекультивируемого полигона ТБО
- СХ-5 - Иная зона сельскохозяйственного производства
- П-2 Зона недропользования

окской области, или  
 ища, или судебного акта,  
 сведениями Единого  
 объектов культурного наследия.

**Объект оценки расположен в зоне КУРТ-33**

Источник: <https://stupinoadm.ru/dokumenty/normativnye-dokumenty/normativnye-dokumenty/detail/8412e805-7f19-3881-a9a8-09c5bf85a8b5/>

## Описание территориальной зоны

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 36. Градостроительные регламенты для зон комплексного устойчивого развития территорий

В состав территориальных зон осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории включаются территории, определенные в целях обеспечения наиболее эффективного использования, осуществления деятельности по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

КУРТ-33		
№	Наименование параметра	Значение параметра
202		
1	Плотность жилой застройки, процент застройки жилыми домами жилого района (квартала)	4180кв.м/га(13.9%);8920кв.м/га(29.7%)
2	Предельное количество этажей (за исключением подземных и технических этажей)	3
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению
4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Не подлежит установлению
5	Минимальные отступы от границ земельных участков	Не подлежит установлению
6	Расчетная численность населения	Определяется из расчета 28 кв.м. общей площади многоквартирной жилой застройки на 1 человека
7	Минимальная обеспеченность объектами водоснабжения	220 л./сут на 1 человека населения планируемой застройки
8	Минимальная обеспеченность объектами водоотведения	220 л./сут на 1 человека населения планируемой застройки
9	Минимальная обеспеченность объектами теплоснабжения	0,05 Гкал/1000 кв.м общей площади планируемых объектов капитального строительства
10	Минимальная обеспеченность объектами энергоснабжения	20 Вт./кв.м общей площади планируемых объектов капитального строительства
11	Минимальная обеспеченность местами хранения транспорта	420 машино-мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
12	Площадь благоустройства (территория общего пользования)	4,4 кв.м на 1 человека населения планируемой застройки
13	Рабочие места	50% от расчетной численности населения
14	Минимальная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях	65 мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
15	Минимальная обеспеченность местами в образовательных организациях	135 мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
16	Минимальная обеспеченность поликлиниками	17,75 посещений в смену на 1 тыс. населения
17	Минимальная обеспеченность территориями плоскостных спортивных сооружений	948,3 кв.м. на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
18	Мероприятия по развитию транспорта	В соответствии с СТП ТО МО
19	Минимальная обеспеченность участковыми пунктами полиции	20 кв.м. на 2,8 тыс. населения , но не менее 45 кв.м
20	Минимальная обеспеченность многофункциональными центрами	40 кв.м. на 2 тыс. человек населения планируемой застройки
21	Минимальная обеспеченность отдельно стоящими объектами торговли	300 кв.м на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
22	Максимально допустимый уровень территориальной доступности объектов	В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

203

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
<b>Виды разрешенного использования</b>	
<b>Тип</b>	<b>ВРИ</b>
Основные:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.7. Обслуживание жилой застройки 2.7.1. Хранение автотранспорта 3.1. Коммунальное обслуживание 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг 3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.2. Социальное обслуживание 3.2.1. Дома социального обслуживания 3.2.2. Оказание социальной помощи населению 3.2.3. Оказание услуг связи 3.2.4. Общежития 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.6. Культурное развитие 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.2. Парки культуры и отдыха 3.6.3. Цирки и зверинцы 5.1. Спорт 5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3. Площадки для занятий спортом 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.5. Водный спорт 5.1.6. Авиационный спорт 5.1.7. Спортивные базы 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3. Историко-культурная деятельность 11.0. Водные объекты 11.1. Общее пользование водными объектами 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1. Улично-дорожная сеть 12.0.2. Благоустройство территории
Условно разрешенные:	3.3. Бытовое обслуживание 3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание 3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование

	<p>3.7. Религиозное использование                  3.7.1. Осуществление религиозных обрядов                  3.7.2. Религиозное управление и образование                  3.8. Общественное управление                  3.8.1. Государственное управление                  3.8.2. Представительская деятельность                  3.9. Обеспечение научной деятельности                  3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях                  3.9.2. Проведение научных исследований                  3.9.3. Проведение научных испытаний                  3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание                  3.10.2. Приюты для животных                  4.1. Деловое управление                  4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))                  4.3. Рынки                  4.4. Магазины                  4.5. Банковская и страховая деятельность                  4.6. Общественное питание                  4.7. Гостиничное обслуживание                  4.8. Развлечения                  4.8.1. Развлекательные мероприятия                  4.8.2. Проведение азартных игр                  4.9. Служебные гаражи                  4.9.1. Объекты дорожного сервиса                  4.9.1.1. Заправка транспортных средств                  4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха                  4.9.1.3. Автомобильные мойки                  4.9.1.4. Ремонт автомобилей                  4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность                  5.2. Природно-познавательный туризм                  5.3. Охота и рыбалка                  5.4. Причалы для маломерных судов                  6.8. Связь                  7.0. Транспорт</p>
Вспомогательные:	<p>2.7. Обслуживание жилой застройки                  2.7.1. Хранение автотранспорта                  3.5. Образование и просвещение                  3.8. Общественное управление                  3.9. Обеспечение научной деятельности                  3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях                  4.5. Банковская и страховая деятельность                  4.9. Служебные гаражи                  5.1. Спорт                  8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка                  9.1. Охрана природных территорий                  11.1. Общее пользование водными объектами</p>

**КУРТ-34**

205

Источник: <https://stupinoadm.ru/dokumenty/normativnye-dokumenty/normativnye-dokumenty/detail/8412e805-7f19-3881-a9a8-09c5bf85a8b5/>

#### 9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Немаловажным фактором на стоимость объекта недвижимости влияет ликвидность. Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта, наличие инженерных коммуникаций, уровень развитости инфраструктуры, состояние прилегающей территории;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

На основании указания ЦБ от 14.11.16 №4194-У ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Низкая</i>	<i>Отсутствует</i>
<i>Примерный срок реализации, дней</i>	<i>менее 61</i>	<i>61-270</i>	<i>271-545</i>	<i>Более 545</i>

**Вывод:** с учетом проведенного анализа характеристик объекта оценки, Оценщик делает вывод, что примерный срок реализации объекта оценки составляет 61-270 дней. Степень ликвидности характеризуется как **средняя**.

## 9.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости.

Оценщику для выбора из различных вариантов использования объекта недвижимости наиболее эффективного варианта, следует руководствоваться следующими критериями:

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для объекта недвижимости способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Финансовая осуществимость: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово осуществимых и экономически оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вариант, удовлетворяющий выше перечисленным критериям и имеющий максимальную стоимость, будет соответствовать наиболее эффективному использованию объекта недвижимости.

Исходя из анализа критерия законодательной разрешенности и физической осуществимости, Оценщик делает вывод о том, что законодательно разрешенным и физически осуществимым является использование его для жилой застройки

**Вывод: наиболее эффективное использование объекта недвижимости – его текущее использование.**

## 10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого Объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.
10. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

### Специальные допущения:

11. Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях;
12. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации;
13. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом»;
14. Осмотр объекта оценки оценщиком не производился, в соответствии с заданием на оценку. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком оценки, см. Приложение 2 Отчета об оценке;

### Иные существенные допущения:

15. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
16. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
17. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
18. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 11.1.1. Картина экономики Российской Федерации. Актуальная информация на дату оценки

На неделе с 24 по 30 июня 2025 года инфляция составила 0,07% н/н. На продовольственные товары умеренный рост цен на 0,06% н/н. Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-0,15% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,08% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены практически не изменились (0,01% н/н). В секторе наблюдаемых услуг темпы роста цен составили 0,25% н/н.

#### Потребительская инфляция с 24 по 30 июня

1. На неделе с 24 по 30 июня 2025 года инфляция составила 0,07% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров умеренный рост цен на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции продолжилось (-0,2% н/н). Сохранилось снижение цен на картофель (-1,5% н/н), а также лук (-0,7% н/н), капусту (-1,6% н/н) и помидоры (-1,3% н/н). Темпы роста цен на огурцы снизились до 1,2% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,08% н/н. Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,1% н/н), крупы (-0,1% н/н), сахар (-0,2% н/н) и яйца (-1,6% н/н). Цены на рыбпродукты, а также на мясо кур не изменились. Темпы роста цен на говядину и свинину практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н и 0,1% н/н соответственно). На молоко молочную продукцию темпы роста цен составили 0,1% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (0,01% н/н). Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,7% н/н). Цены на новые легковые автомобили стабильны: на импортные снижение цен на -0,1% н/н, на отечественные автомобили цены также стабильны седьмую неделю подряд. Темпы роста цен на медикаменты практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н), темпы роста цен на строительные материалы снизились до 0,1% н/н. На бензин темпы роста цен составили 0,2% н/н, цены на дизельное топливо изменились на 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 24 по 30 июня рост цен составил 0,25% н/н. Цены на бытовые услуги изменились на 0,5% н/н. Ускорилось снижение цен на услуги гостиниц (до -0,3% н/н) и услуги санаториев (до -0,2% н/н). На услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

#### Мировые рынки

5. В период с 24 по 30 июня на мировых рынках продовольствия цены изменялись в диапазоне от -2,5% до +2,8% (от -3,4% до +3,7% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 1,5% г/г.

На отчетной неделе возобновилось снижение стоимости пшеницы в США (-2,5%) и во Франции (-1,0%), сахара-сырца (-1,0%) и свинины (-1,9%). Стоимость кукурузы (-0,7%) и соевых бобов (-2,0%) продолжила уменьшаться, в то время как стоимость соевого масла (+0,8%), напротив, увеличилась. После стабилизации неделей ранее выросла цена на говядину (+2,8%). Цена на белый сахар (+1,0%) продолжила расти, а стоимость пальмового масла сохранилась на уровне прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 1,2% (+3,0% неделей ранее), что связано с удорожанием азотных удобрений (+2,5%) на фоне стабилизации цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в июне цены на удобрения выросли на 30,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -0,8% до +1,6% (от 0,0% до +0,9% неделей ранее). После стабилизации на прошлой неделе сократилась цена на арматуру (-0,8%), при этом стоимость железной руды осталась неизменной. Отмечается снижение стоимости металлопроката (-0,4%) и рост цен на металлолом (+1,6%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 10,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 1,7% после стабилизации неделей ранее. Рост цен на алюминий составил +1,0%, медь - +2,0%, никель - +2,0%. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов снизилась на 5,8% г/г.

	<b>О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 ИЮНЯ (РОССТАТ)</b>						
	г/г	с начала месяца	2025 год на 30 июня			2024 год	
			24 - 30 июня	17 - 23 июня	с начала года	май (м/м)	июнь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>9,39</b>	<b>0,19</b>	<b>0,07</b>	<b>0,04</b>	<b>3,76</b>	<b>0,43</b>	<b>0,64</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>11,98</b>	<b>0,17</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>4,64</b>	<b>0,26</b>	<b>0,63</b>
- без плодоовощной продукции	11,30	0,32	0,08	0,09	4,75	0,60	0,43
- плодоовощная продукция	15,72	-1,49	-0,15	-0,26	3,18	-1,96	2,02
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>4,48</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,59</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,29</b>
- без бензина	3,42	-0,13	-0,02	-0,06	0,19	-0,19	0,17
- бензин автомобильный	11,50	0,63	0,20	0,22	3,25	0,29	1,15
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>11,87</b>	<b>0,54</b>	<b>0,25</b>	<b>0,04</b>	<b>4,86</b>	<b>0,59</b>	<b>0,58</b>

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/98f1e799d6c8e69c013efdad6da4880f/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_2\\_iyulya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/98f1e799d6c8e69c013efdad6da4880f/o_tekushchey_cenovoy_situacii_2_iyulya_2025_goda.pdf)

#### 11.1.2. Краткое описание городского округа Ступино, Московской области (местонахождение объекта оценки)

Городской округ Ступино расположен в восточной части Смоленско – Московской возвышенности и относится к Московорецко – Окской физико – географической провинции моренноэрозионных, озерно – водноледниковых и водноледниковых равнин подзоны смешанных хвойно – широколиственных лесов с характерным волнисто – увалистым рельефом и плоскими водоразделами.

Протяженность округа с севера на юг – **52 км**, с запада на восток – **50 км**. Численность населения составляет **118,3 тыс. чел.**

**На территории городского округа Ступино находятся:**

- один город (Ступино)
- 3 поселка городского типа (Жилево, Малино, Михнево)
- 234 сельских населенных пункта.

Административным центром округа является город Ступино - современный город с развитой инфраструктурой. Округ имеет общие границы с Тульской областью (на юге) и следующими районами Московской области: Домодедовским, Раменским (на севере); Воскресенским, Коломенским, Озерским (на востоке); Чеховским, Серпуховским (на западе), Каширским (на юге).

Климатические условия территории характеризуются средними показателями для Московской области

- Среднегодовое количество осадков составляет около 600 – 650 мм в год;
- Средняя продолжительность безморозного периода 130 – 135 дней;
- Наибольшая высота снежного покрова 40 см;
- Средняя дата образования устойчивого снежного покрова – 28.11., а его разрушения – 5.04.;
- Средняя дата первого осеннего заморозка – 25.09., последнего весеннего 15.05.;
- Число дней со среднесуточной температурой выше 0 0 С– 214 дней.

Радиационная обстановка оценивается как благоприятная.

Источник информации: <https://stupinoadm.ru/gorodskoj-okrug/obshhie-svedeniya/geografiya/>

**11.1.3. Социально-экономическое развитие городского округа Ступино, Московской области (наиболее актуальная информация, имеющаяся в открытом доступе на дату оценки)**

**I. Экономическое развитие**

Работа Администрации в сфере малого и среднего предпринимательства направлена на популяризацию предпринимательской деятельности, создание условий для развития бизнеса, обеспечение конкурентоспособности предпринимательства, обеспечение занятости и самозанятости населения, увеличение доходов консолидированного бюджета Московской области.

В 2024 году на территории городского округа осуществляли деятельность 4719 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - МСП). В связи с активной регистрацией новых субъектов (преимущественно индивидуальных предпринимателей) число МСП в расчете на 10 тыс. человек населения в 2024 году возросло по сравнению с 2023 годом на 5% и составило 398,39 ед.

Удельный вес работающих в малом и среднем предпринимательстве составляет 27,02% от общей численности работающих на предприятиях округа. В отчетном периоде показатель вырос на 6% в связи с резким снижением средней численности работников организаций, не относящихся к МСП, и снижением среднесписочной численности на предприятиях в категориях «малые» и «средние». С 2026 года планируется незначительный рост показателя.

В целях содействия развитию предпринимательской деятельности и улучшения инвестиционного климата на территории округа утверждена и реализуется муниципальная программа «Предпринимательство». Объем освоённых средств на реализацию мероприятий по поддержке МСП в 2024 году составил 2 млн руб. В 2025 году объем финансирования на поддержку МСП запланирован уже в размере 2,5 млн руб.

В 2024 году завершили реализацию инвестиционных проектов 8 инвесторов, общая инвестиционная стоимость проектов составила более 4 млрд руб. Введены в эксплуатацию завод по производству пищевой пленки, складской комплекс, два производственных цеха, торговые павильоны, медицинский центр. Также рост инвестиций в 2024 году произошел за счет увеличения вложений в модернизацию и техническое перевооружение крупными промышленными предприятиями округа, включенными в категорию ВПК.

В 2024 году к реализации проектов приступили 18 инвесторов: завод по производству инженерной, телекоммуникационной и IT-инфраструктуры ООО «АртИнжиниринг», завод по производству молочной продукции АО «Унагранде Ступино», завод по производству гибких чернил для цифровой печати по металлу ООО «Новые Технологии Печати», завод (вторая очередь) по производству теплоизоляционных материалов ООО «Изомин», транспортно-логистический комплекс и таможенный склад ООО «Ступинский Промжелдортранс», предприятие по производству складского оборудования ООО «Комитас», складской комплекс и расширение производства керамической плитки ООО «ГРП» и др. В 2024 году данные проекты находились в стадии разработки ПСД с минимальным объемом инвестиций.

Также в плановом периоде продолжится реализация таких крупных инвестиционных проектов, как ООО «Барилла Рус Продакшн», ООО «Флекс Филмс Рус», ООО «Унагранде Ступино», ООО «Ступинский гофрокомбинат», ООО «КСМК М-4». Общая сумма инвестиционных вложений по данным проектам - более 26 млрд руб. Сроки ввода в эксплуатацию - 2026-2027гг. Учитывая вышеизложенное, в прогнозном периоде 2025-2027гг запланирован планомерный рост суммы инвестиций по сравнению с 2024 годом.

В 2024 году доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории округа осталась на прежнем уровне - 95,5%.

Работа по поддержке сельскохозяйственных товаропроизводителей осуществлялась на основе муниципальной программы «Развитие сельского хозяйства» и была направлена на обеспечение стабильности объемов производства сельскохозяйственной продукции.

На территории городского округа Ступино Московской области в 2024 году в сельском хозяйстве осуществляли свою деятельность организации со специализацией молочное скотоводство, производство зерна, картофеля и овощей открытого грунта: АО «Городище», АО СП «Жилевское», АО «АгроМолоко», ЗАО «Леонтьево», ООО «Ступинская Нива» а также цветочное предприятие ООО «СТК» и начинающее предприятие ООО «МИРРО».

Объем выручки сельскохозяйственных предприятий в 2024 году составил 3,8 млрд руб.

Производство зерна составило 34,0 тыс. т, картофеля – 5,0 тыс. т, овощей – 8,8 тыс. т. Тепличным комбинатом произведено 18,6 млн штук роз. Кроме этого, территориальным подразделением ФГБНУ ФНЦ Садоводства произведено 44,43 т плодов семечковых и 12,33 т ягод. Производство молока сельскохозяйственными предприятиями составило 55,6 тыс. т. На конец 2024 года поголовье крупного рогатого скота составило 11,4 тыс. голов, в том числе 5,6 тыс. голов коров. Удой на корову в среднем за год составил 9,7 т.

За 2024 год по результатам проведения культуртехнических работ введено в оборот 236,8 га земель сельскохозяйственного назначения.

Объем государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей в рамках государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья» составил 176,5 млн руб. Четыре сельскохозяйственных предприятия (АО «Городище», ООО «Ступинская Нива», ЗАО «Леонтьево», ООО «МИРРО») из пяти, получивших средства господдержки в рамках государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», завершили 2024 год с положительным финансовым результатом. АО СП «Жилевское» сработало с убытком. Доля прибыльных предприятий составила 80%.

Убыточность АО СП «Жилевское» связана с уменьшением объемов производства, что обусловлено в основном сокращением поголовья скота при сохранении уровня общехозяйственных расходов.

В числе первоочередных задач развития системы дорожного хозяйства и транспорта были качественное транспортное обслуживание пассажиров, обеспечение бесперебойного функционирования транспортных систем округа. Принята и реализуется программа «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса».

На конец 2024 года протяженность автомобильных дорог общего пользования в границах городского округа Ступино Московской области составила 1104,0 км.

В 2024 году в результате проведенного ремонта 15,71 км автодорог и принятия в реестр муниципального имущества городского округа Ступино Московской области 49,1 км автомобильных дорог общего пользования местного значения доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения составила 10,63%.

Для улучшения транспортной доступности населенных пунктов в рамках муниципальной программы «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса» выполняется капитальный ремонт автодорог общего пользования местного значения.

В 2025 году планируется провести капитальный ремонт 25-ти автомобильных дорог общего пользования местного значения общей протяженностью 20,08 км, площадью 88 484,45 м<sup>2</sup>.

В населенных пунктах округа, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром в 2024 году проживало 116 человек (доля составила 0,1%). В 2025 году по двум межмуниципальным маршрутам добавлены заезды в два населенных пункта (постоянного населения – 20 чел.), которые не имели автобусного сообщения.

В 2024 году средняя заработная плата крупных и средних предприятий, некоммерческих организаций округа составила 102 287,2 руб. (128,4%). На плановый период 2025-2027гг рост

средней заработной платы крупных и средних предприятий, некоммерческих организаций в округе запланирован в среднем на 20%.

Темп роста заработной платы работников муниципальных образовательных учреждений, в том числе учителей, учреждений культуры и спорта согласован на 2025г. от 104% до 110%, 2026-2027 гг. – 100-109%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников:  
муниципальных дошкольных образовательных учреждений составила 52 710,9 руб.,  
муниципальных общеобразовательных учреждений составила 70 333,7 руб.,  
учителей муниципальных общеобразовательных учреждений составила 91 917,1 руб.,  
муниципальных учреждений культуры и искусства составила 86 234,2 руб.,  
муниципальных учреждений физической культуры и спорта составила 48 515,4 руб.

Соотношение среднемесячной заработной платы отдельных категорий работников социальной сферы в соответствии с установленными Указом Президента РФ от 07.05.2012г. № 597 значениями в 2024 году достигнуто.

Источник информации: <https://stupinoadm.ru/ekonomika/ekonomika-rajona/>

### 11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

С учетом проведенного анализа характеристик объекта оценки, Оценщик делает вывод, что Объект оценки относится к сегменту рынка – **земельные участки под жилищное строительство**. Это определяет дальнейшие суждения Оценщика в части анализа рынка и расчета рыночной стоимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Дата оценки	Тип объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м	Дополнительная информация
1	<a href="https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_4884_ga_izhs_7477667299?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjEzOjIiNjNnM3dKV2VEaGVpNDk2Jiti9_SfismT8AAAA">https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_4884_ga_izhs_7477667299?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjEzOjIiNjNnM3dKV2VEaGVpNDk2Jiti9_SfismT8AAAA</a>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Хлевенский, с/п Елец-Маланинский сельсовет, с Елец-Маланино. / Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Хлевенский, с/п Елец-Маланинский сельсовет, с Елец-Маланино.	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Для жилищного строительства	Электричество - имеется возможность подключения. Газ - имеется возможность подключения. Водоснабжение - имеется возможность подключения	Нет	488 400,0	50 000 000	102	Продаю земельный участок 48,84 га. (36,24 га. - лесной участок в окружении лесных массивов + 12,6 га. пойма реки Дон) земли населенных пунктов для ЖС в 3,5 км. от трассы М-4 Дон Москва - Новоросси́йск, под строительство базы отдыха, загородного клуба, отеля, пансионата, коттеджного поселка, усадьбы и т. д. в окружении леса на берегу реки Дон, в живописном месте Липецкой области в 6 км от с. Хлевное, в 63 км. от г. Воронеж, в 49 км. от г. Липецк. в 16 км. от г. Задонск. Участки включены в границы с. Елец Маланино, Хлевенского района, Липецкой области. Все коммуникации на границе с участком. кад. № 48:17:0800101:62, 63.
2	<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_7352091725?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjEzOjIiUUIlcFBaYnF4czlOOIVvJiti9anSB-T8AAAA">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_7352091725?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjEzOjIiUUIlcFBaYnF4czlOOIVvJiti9anSB-T8AAAA</a>	Московская область, городской округ Коломна, село Чанки, улица Центральная, дом 2а	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Под комплексное жилищное строительство	Электричество - имеется возможность подключения. Газ - имеется возможность подключения. Водоснабжение - имеется возможность подключения	Нет	450 876,0	300 000 000	665	Земельный участок, расположенный в 110 км от Москвы и в 5-ти минутах до центра города Коломны, занимающий площадь 450 876 квадратных метров, имеет кадастровый номер 50:34:0010510:44. Он находится в Московской области, в городском округе Коломна, в селе Чанки, на улице Центральная, дом 2а. Можно провести процедуру раздела земельного участка на несколько частей: 10, 20 или 30 гектаров. Подробности можно узнать по телефону. В непосредственной близости от участка расположены дачные дома, коттеджи и лесные массивы. Рядом также находятся Коломенский Кремль, конькобежный центр, городской пляж и старинный храм XIV века. Это превосходный инвестиционный проект! Здесь можно создать уютный жилой район с малоэтажной застройкой комфорт-класса. В нём могут быть как отдельные дома, так и таунхаусы, многоквартирные здания и коммерческие объекты.



№ п/п	Источник информации	Адрес	Дата оценки	Тип объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м	Дополнительная информация
												<p>Приобретение земельного участка в Коломне — выгодное вложение из-за роста стоимости земли и туристической привлекательности. Это особенно актуально для долгосрочного инвестирования или развития бизнеса.</p> <p>Территория стремительно развивается, а стоимость земельных участков неуклонно растет. С 2023 по 2024 год рост составил 8,9%.</p> <p>Объект находится в районе который обладает большим потенциалом для развития. Местные власти активно работают над улучшением инфраструктуры и коммуникаций. Отличается хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой: здесь есть магазины, школы, детские сады, спортивный комплекс, кафе и даже водоемы. Всё это делает его привлекательным для инвесторов и жителей.</p> <p>Этот участок — отличное предложение, поскольку подобные участки нечасто встречаются на рынке и быстро привлекают покупателей.</p> <p>Для получения дополнительной информации и уточнения всех деталей, пожалуйста, свяжитесь с нами.</p>
3	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_28_ga_izhs_4939762755?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOiEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4IitzOiE2OjIaR0hWZlMwOFpTNOpJU1RrJit9HmC-DD8AAAA">https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_28_ga_izhs_4939762755?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOiEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4IitzOiE2OjIaR0hWZlMwOFpTNOpJU1RrJit9HmC-DD8AAAA</a>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Электричество-имеется возможность подключения. Газ-имеется возможность подключения. Водоснабжение-имеется возможность подключения	Нет	252 800,0	90 000 000	356	<p>Продаю участок 25 гектар обл. Московская, р-н Ступинский, с. Старая Ситня, 50:33:0030597:274 450.000.000 рублей кадастровая стоимость.</p> <p>Участок ври ИЖС для комплексного освоения.по Московской пропуска.газ.свет.на участке...вода через дорогу.участок с асфальта. Физ лицо.участок ровный.Предлагайте вариантыБ.срочная продажа. Обмен..цена обсуждается.</p>
4	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_46_41_ga_izhs_4513368688?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOiEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4Iitz">https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_46_41_ga_izhs_4513368688?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOiEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4Iitz</a>	Московская область, Ступинский район, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Электричество-имеется возможность подключения. Газ-имеется возможность подключения. Водоснабжение-	Нет	464 130,0	350 000 000	754	<p>Стоимость участка 350 000 000 рублей. Продается земельный участок общей площадью 46,41 Га, Кадастровый номер участка: 50:33:0030597:288. Под жилую застройку рядом с г. Ступино, с. Старая Ситня.</p>



№ п/п	Источник информации	Адрес	Дата оценки	Тип объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м	Дополнительная информация
	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297_ga_izhs_3074940293?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YTayOntzOjEzOisb2NhbFByaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4IitzOjE2OjlaR0hWZlMwOEpTN0pLU1Rrfit9HmC-DD8AAAA">OjE2OjlaR0hWZlMwOEpTN0pLU1Rrfit9HmC-DD8AAAA</a>						имеется возможность подключения					Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Участок отлично подходит для строительства коттеджного поселка, многоэтажной и малоэтажной жилой застройки и т.д. Удобное расположение - до г. Ступино - 3 км, до М4 Дон - 12 км. Коммуникации по границе земельного участка. Есть возможность подключения газоснабжения (50 метров) и электричества (50 метров). Канализационные и очистные сооружения (50 метров). Участок прямой, ровный, не имеет наложений Собственник физическое лицо. Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении. Быстрый выход на сделку, все документы готовы.
5	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297_ga_izhs_3074940293?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YTayOntzOjEzOisb2NhbFByaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4IitzOjE2OjlaR0hWZlMwOEpTN0pLU1Rrfit9HmC-DD8AAAA">https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297_ga_izhs_3074940293?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YTayOntzOjEzOisb2NhbFByaW9vaXR5JitiOiA7czoxOiI4IitzOjE2OjlaR0hWZlMwOEpTN0pLU1Rrfit9HmC-DD8AAAA</a>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Электричество - имеется возможность подключения. Газ - имеется возможность подключения. Водоснабжение - имеется возможность подключения	Нет	129 700,0	52 000 000	401	Реализация непрофильных активов ПАО "Со вкомбанк" Прямая продажа. Не торги. Земельный участок: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня КН ЗУ - 50:33:0030533:15 129 700 кв. м Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Правильная форма, хорошая транспортная доступность, рядом: электричество, газ, примыкает к дер. Вальцо во, выход к реке Каширка.
6	<a href="https://realty.vandex.ru/offer/5226079193307902297/">https://realty.vandex.ru/offer/5226079193307902297/</a>	Одинцовский городской округ (Одинцовский район) район, Московская область	02.07.2025	Земельный участок	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Электричество - имеется возможность подключения. Газ - имеется возможность подключения. Водоснабжение - имеется возможность подключения	Нет	1 022 400,0	157 308 000	154	ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. ЛОТ 32789 Коттеджный посёлок Лайково КП, Лайково, Одинцовский городской округ (Одинцовский район) район, Московская область, Россия. От МКАД 12 км. Красногорское шоссе. Участок Площадь участка 102.24 сот. Ландшафт: Лесной. Газ.



№ п/п	Источник информации	Адрес	Дата оценки	Тип объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м	Дополнительная информация
												<p>Канализация. Водоснабжение. Электричество: 15кВт.</p> <p><b>ПЛАНИРОВКА</b></p> <p>Участок состоит из 8 кадастров. Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства, Для рекреационных целей, Для культурно-оздоровительных целей. Возможно увеличение электрических мощностей.</p> <p><b>О ПОСЕЛКЕ</b></p> <p>Коттеджный поселок «Лайково» Коттеджный поселок «Лайково» - это идеальное место для жизни и отдыха! Расположенный всего в 11 км от МКАД по Красногорскому (Рублево-Успенскому) шоссе, в Одинцовском районе, этот поселок предлагает экологически чистую среду в окружении живописной природы и рядом с рекой Мекоянка. Здесь вы можете арендовать или приобрести один из домов, выполненных в разных архитектурных стилях, на вторичном рынке. Кирпич, натуральный камень и дерево использовались в строительстве, чтобы создать прекрасный коттеджный поселок. Каждый дом имеет отделку, мебель, сантехнику и кухонное оборудование. Можно присесть у камина и наслаждаться уютом. Участки земли заботливо обустроены и на многих поставлены беседки, барбекю или детские площадки. Все коммуникации подведены к участкам, включая электричество, газ и водопровод. Между коттеджами есть красивые парковые зоны. Общественная территория обустроена тротуарами, местами для отдыха, прогулочными и пешеходными дорожками, а также асфальтированными улицами и подъездами. Территория огорожена и охраняется профессиональной службой безопасности. Есть небольшая собственная инфраструктура, а также близость к магазинам, банкам, спортивным комплексам и образовательным учреждениям.</p>



№ п/п	Источник информации	Адрес	Дата оценки	Тип объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м	Дополнительная информация
												Дата основания: 2017 Всего домовладений: 100 Видеонаблюдение. Водоем. Детская площадка. КПП. Огороженная территория. Охрана. Служба Сервиса. Ближайшие поселки: Лайково -2, Лайково КП
							Минимум		129 700	50 000 000	102	
							Максимум		1 022 400	350 000 000	754	
							Среднее		468 051	166 551 333	405	

**Обоснование значений или диапазон значений ценообразующих факторов:**

На основании анализа фактических данных о ценах предложений, были выявлены и определены значения ценообразующих факторов: категория земель, вид разрешенного использования, наличие инженерных коммуникаций, общая площадь, местоположение.

**Вывод:** Объект оценки земельный участок: разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Анализ рынка показал, что имеются предложения по продаже земельных участков. Средняя рыночная стоимость земельных участков, находится в диапазоне от 50 000 000 до 350 000 000 руб., среднее значение 166 551 333 руб. Средняя рыночная стоимость за один квадратный метр земельных участков, находится в диапазоне от 102 до 754 руб., среднее значение 405 руб./кв.м.



## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Процесс оценки включает следующие действия<sup>2</sup>:

а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке объекта оценки.

Основные понятия

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.<sup>5</sup>

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.<sup>4</sup>

*Цена* представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.<sup>5</sup>

*Стоимость* представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.<sup>6</sup>

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.<sup>7</sup>

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

<sup>2</sup> Источник – п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

<sup>3</sup> Источник – Ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции

<sup>4</sup> Источник – Ст. 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции

<sup>5</sup> Источник – п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»

<sup>6</sup> Источник – п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»

<sup>7</sup> Ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции

### **Недвижимые и движимые вещи**

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются *движимым имуществом*. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

### **Подходы и методы оценки**

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. *Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.<sup>8</sup>

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### **Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

#### **Затратный подход**

Согласно (ФСО V): «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24в ФСО 7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

---

<sup>8</sup> Источник - п.11,12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»

### **Доходный подход**

Согласно (ФСО V): «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды».

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

### **Сравнительный подход**

Согласно (ФСО V): «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

### Используемые в данном отчете подходы и методы

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

Тип объекта оценки	Подходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости	
	Применяемый подход	Обоснование отказа
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 1 107 200 кв.м., адрес расположения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня.</p>	<p>Сравнительный подход (метод сравнения продаж)</p>	<p>Отказ от доходного подхода основан на том, что при применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Максимальную стоимость дает максимально эффективно застроенный земельный участок. В связи с невозможностью корректного прогнозирования денежных потоков, генерируемых Объектом оценки, методы доходного подхода не могут быть применены.</p> <p>Отказ от затратного подхода основан на том, что этот подход в принципе не применим к земельным участкам, так как земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.</p>

## **12.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты**

### **12.2.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода**

Стоимость земельного участка рассчитывается сравнительным подходом методом сравнения продаж. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены продаж и предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

#### **Выбор единицы сравнения**

Так как предложения на рынке продажи представлены за 1 кв.м. общей площади, в качестве единицы сравнения используется величина цены предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

#### **Определение элементов сравнения**

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом анализа рынка исследуемого объекта, а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Стандартными для любого типа недвижимости элементами сравнения являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования, динамика сделок на рынке (дата продажи, условия рынка).

Кроме того, согласно обзору рынка, а также с учетом позиционирования оцениваемого объекта, наиболее важными ценообразующими факторами являются: местоположение, общая площадь, коммуникации. Следует отметить, что по остальным ценообразующим факторам рассматриваемое недвижимое имущество соответствует заявленным аналогам, таким образом, корректировки не проводятся.

Таким образом, Оценщик выделил 2 группы элементов сравнения, влияющие на стоимость оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- местоположение;
- общая площадь;
- коммуникации.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки по первой группе элементов сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- корректировки по второй группе элементов сравнения могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта заново не пересчитывается.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

$D_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$S_{ki}$  – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для  $i$ -того аналога.

Для выполнения оценки методом относительного сравнительного анализа продаж были подобраны следующие объекты-аналоги:

**Описание объектов аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Под комплексное жилищное строительство	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Время продажи	дата оценки	02 июля 2025 г.	02 июля 2025 г.	02 июля 2025 г.
Дата публикации объявления		04.06.2025	02.07.2025	27.06.2025
Вид имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:18	Московская область, городской округ Коломна, село Чанки, улица Центральная, дом 2а. Кад. № 50:34:0010510:44	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:274	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030533:15
Площадь общая, кв.м.	1 107 200	450 876	252 800	129 700
Инженерные коммуникации "Электричество"	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Инженерные коммуникации "Газоснабжение"	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Инженерные коммуникации "Водоснабжение"	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб., без НДС		300 000 000	90 000 000	52 000 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_73_52091725?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_73_52091725?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_2528_ga_izhs_493976_2755?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA">https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_2528_ga_izhs_493976_2755?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297_ga_izhs_3_074940293?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA">https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297_ga_izhs_3_074940293?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czo5OjI4JitzOjE2OjI1TUUlcFByYnF4czlQIQVylj9anSB-T8AAAA</a>
Контактные телефоны		8-963-768-04-73	8-905-467-16-73	8-931-640-83-23

### **Последовательные корректировки**

**Поправка на имущественные права.** Качество прав для объектов-аналогов и Объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности, объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на условия финансирования.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для Объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В нашем случае сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагают платеж денежными средствами. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на время продажи.** Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Дата оценки 02 июля 2025 года. Все объекты аналоги, выставлены на продажу до Даты оценки. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на «торг».** (совершенная сделка или предложение – торг) – данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта. Ликвидность, в свою очередь, зависит от типа объекта. Размер корректировки определялся на основе следующей таблицы<sup>10</sup>.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8% 17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0% 15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7% 21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6% 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1% 19,5%

Для земельных участков под «*жилую застройку*» с учетом неактивного рынка и максимального значения доверительного интервала, корректировка на торг составляет: - 15,3 %.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2025» «Земельные участки. Часть 2», таб. 361. Нижний Новгород, 2025 г.

<sup>11</sup> Оценщиком использовано максимальное значение доверительного интервала, поскольку рынок в месте расположения объекта оценки является неактивным, имеется ограниченное количество предложенных соответствующих объекту оценки.

### Независимые корректировки

**Поправка на местоположение.** Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на площадь.** Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей. Существенный излишек является причиной снижения стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м<sup>2</sup> при уменьшении общей площади объекта.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади<sup>12</sup>.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K s = (S_0/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,610	-0,21	$K s = (S_0/S_a)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K s = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Объект оценки расположен в городском округе Ступино, Московской области. Численность населения городского округа Ступино: 118 129 тыс. человек<sup>13</sup>.

Корректировка для объекта аналога № 1, составит:  $(1\ 107\ 200 / 450\ 876)^{-0,18} = 0,85$  (-15,0 %)

Корректировка для объекта аналога № 2, составит:  $(1\ 107\ 200 / 252\ 800)^{-0,18} = 0,77$  (-23,0 %)

Корректировка для объекта аналога № 3, составит:  $(1\ 107\ 200 / 129\ 700)^{-0,18} = 0,68$  (-32,0 %)

<sup>12</sup> Корректировка на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.04.2025 г. (<http://statrielt.ru/>)

<sup>13</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%B8%D0%BD%D0%BE\\_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\)%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%B8%D0%BD%D0%BE_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5)

**Поправка на наличие коммуникаций.** Необходима в том случае, если обеспечение и состояние инженерных сетей сравниваемых объектов существенно отличается. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций существенно снижает стоимость земельного участка. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

а. Объект оценки имеет возможность подключения к «электричеству», также как и объекты аналоги.  
**Корректировка по данному параметру не применялась.**

б. Объект оценки имеет возможность подключения к «центральному газоснабжению», также как и объекты аналоги.  
**Корректировка по данному параметру не применялась.**

с. Объект оценки имеет возможность подключения к «водоснабжению», также как и объекты аналоги.  
**Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на наличие зданий, строений, сооружений под снос** – Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев. Объект оценки не имеет на земельном участке здания, строения, сооружения под снос, также как и объекты аналоги. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

**Поправка на категорию земель и вид разрешенного использования** – Объект оценки относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Подобренные аналоги также расположены на землях населенных пунктов, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Иными словами, на подобранных сравниваемых земельных участках возможно возведение аналогичных построек, как на оцениваемом земельном участке. **Корректировка по данному параметру не применялась.**

По остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги схожи, применение корректировок не требуется.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены весовые доли, в зависимости от величины введенных корректировок, после чего оценщик определил стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки (земельного участка).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем корректировки цен подобранных аналогов (с учетом выявленных отличий) представлен в следующей таблице.

**Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Элементы сравнения		Объекты сравнения (аналоги)		
		1	2	3
Общая площадь, кв. м.	1 107 200	450 876	252 800	129 700
Цена предложения, руб.		300 000 000	90 000 000	52 000 000
Цена продажи за 1 кв.м, руб.		665	356	401
<b>Последовательные корректировки</b>				
Передаваемые права, %	собственность	собственность	собственность	собственность
		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		665,4	356,0	400,9
Условия финансирования, %	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		665,4	356,0	400,9
Время продажи, %	дата оценки	02 июля 2025 г.	02 июля 2025 г.	02 июля 2025 г.
		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		665,4	356,0	400,9

Условия продажи (торг), %	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, руб.		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		-101,8	-54,5	-61,3
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		563,6	301,5	339,6
<b>Независимые корректировки</b>				
Местоположение, %	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:18	Московская область, городской округ Коломна, село Чанки, улица Центральная, дом 2а. Кад. № 50:34:0010510:44	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:274	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030533:15
Величина корректировки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, %	1 107 200	450 876	252 800	129 700
Величина корректировки, руб.		-15,0%	-23,0%	-32,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		-84,5	-69,4	-108,7
Коммуникации (инженерное обеспечение, электроснабжение), %	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Величина корректировки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,0	0,0	0,0
Коммуникации (инженерное обеспечение, газоснабжение), %	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Величина корректировки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,0	0,0	0,0
Коммуникации (инженерное обеспечение, водоснабжение), %	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Величина корректировки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,0	0,0	0,0
Наличие зданий, строений, сооружений под снос, %	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		479,0	232,2	230,9
Категория земель и вид разрешенного использования, %	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Для комплексного освоения в целях	Под комплексное жилищное строительство	Для комплексного освоения в целях	Для комплексного освоения в целях

	жилищного строительства		жилищного строительства	жилищного строительства
		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		479,0	232,2	230,9
<b>Итоговая скорректированная стоимость, руб./1 кв.м</b>		<b>479,0</b>	<b>232,2</b>	<b>230,9</b>
Размер всех корректировок по модулю		0,30	0,38	0,47
Весовой коэффициент аналогов		3,30	2,61	2,11
		41%	33%	26%
Формула расчета		$C_{\text{сравн}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}$		
Рыночная стоимость, руб./ 1 кв.м		333,36		
Общая площадь земельного участка, кв.м		1 107 200		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		369 100 747		

**Вывод:** рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки: составляет: 369 100 747 руб.

### 12.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200» «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Согласованная рыночная стоимость без округления, руб.	Согласованная рыночная стоимость после округления, руб., без НДС
	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 1 107 200 кв.м., адрес расположения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:18	Не применялся	369 100 747	Не применялся	369 100 747	369 101 000
<b>Итого:</b>					<b>369 101 000</b>

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02 июля 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>14</sup>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 1 107 200 кв.м., адрес расположения: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня. Кад. № 50:33:0030597:18	369 101 000
<b>Итого:</b>	<b>369 101 000</b>

Ограничения и пределы применения полученного результата – в соответствии с Задаанием на оценку

С уважением, Оценщик  
ООО «Время оценки»



Ю.Ю. Лялин /

<sup>14</sup>Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, в соответствии с (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

**14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок.

Документы, использованные при составлении отчета

На основании запроса от 19.03.2025, поступившего на рассмотрение 19.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766			
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18			
Номер кадастрового квартала: 50:33:0030597			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.11.2004			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:33:0030597:0018; Условный номер 50:33:09:00861		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: общ. Московская, р-н Ступинский, городское поселение Ступино, с. Старая Ступя.		
Площадь:	1107200		
Кадастровая стоимость, руб.:	2626234112		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства		
Сведения о кадастровом нежизне:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

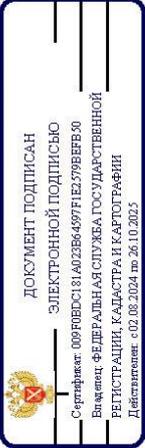
Сторожаков Сергей Владимирович

ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2004 по 26.10.2025

Лист 2

Земельный участок		Вид объекта недвижимости:	
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766			
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970E0C181A023B64597F1E2579E6F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГУЛЯЦИИ И КОНТРОЛЯ Регистрации, Кадастра и Картотрафики Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Земельный участок		Лист 3	
вид объекта недвижимости:			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766			
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18			
ограничение (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.			
Получатель выписки: Мазур Андрей Александрович			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНЦИПИАЛ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 00970VEDC181A023B64997F6E2579E6F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАВИСНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	

Раздел 2 Лист 4

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости:	
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тросек-С", ИПП: 6672291094, ОГРН: 1096672003790
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:33:0030597:18-50:215/2021-8 02.03.2021 17:18:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	12.08.2024 14:53:05
		номер государственной регистрации:	50:33:0030597:18-50:215/2024-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничения	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Кировского РОСП г. Екатеринбурга, № 311578862/6603 (165965724/66003-ИП), выдан 09.08.2024, Кировское РОСП г. Екатеринбурга
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifikační číslo: 00970B0C181A023B64997F1E2579BFB30

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата подписания: 02.08.2024 10:26:10.2025

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

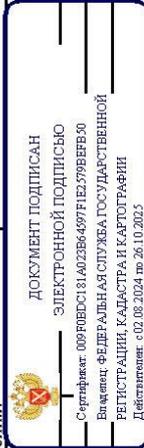
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B64997F1E2579BEF630 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 19	Всего разделов: 8
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:20000	
Условные обозначения:	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сигнатура: 00910BDC181A023B64997F62579E6F30	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Дата выдачи: 02.03.2024 г. 20:10:2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНЦИПИАЛ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3.1 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист: № 1	раздела 3.1	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766			
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18			

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Пометочка начальной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	8	
1	1.1.1	1.1.2	14°56.0'	28.48	данные отсутствуют	50:33:0030597:17	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	3°0.7'	115.38	данные отсутствуют	50:33:0030597:17	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	343°11.6'	127	данные отсутствуют	50:33:0030597:17	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	86°35.0'	260.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	84°30.3'	233.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	84°10.2'	143.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	1°45.8'	126.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	350°43.0'	204.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	335°4.0'	32.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	262°33.4'	41.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	248°23.0'	64.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	266°2.3'	54.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	254°39.5'	68.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	314°26.8'	34.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	326°22.0'	102.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	321°46.3'	54.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	316°3.5'	21.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	349°44.8'	19.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	330°4.7'	41.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	323°37.7'	70.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	321°58.0'	18.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	295°24.1'	20.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970F0C181A023B64997FEE2579E6F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАВИСНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

		Земельный участок							
		вид объекта недвижимости							
		Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		50:33:0030597:18							
Кадастровый номер:									
1	2	3	4	5	6	7	8		
23	1.1.23	1.1.24	300°20.8'	32.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	1.1.24	1.1.25	332°22.9'	33.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	1.1.25	1.1.26	39°31.2'	33.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	1.1.26	1.1.27	36°53.3'	60.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	1.1.27	1.1.28	34°50.0'	77.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	1.1.28	1.1.29	23°14.0'	19.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	1.1.29	1.1.30	60°5.1'	46.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
30	1.1.30	1.1.31	71°09.9'	62.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	1.1.31	1.1.32	38°16.4'	49.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	1.1.32	1.1.33	33°56.7'	81.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	1.1.33	1.1.34	52°29.3'	20.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	1.1.34	1.1.35	78°31.5'	54.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	1.1.35	1.1.36	111°23.9'	16.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	1.1.36	1.1.37	56°43.1'	22.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	1.1.37	1.1.38	62°53.3'	54.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	1.1.38	1.1.39	102°35.5'	43.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	1.1.39	1.1.40	87°54.8'	53.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	1.1.40	1.1.41	100°19.8'	45.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	1.1.41	1.1.42	113°42.2'	62.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	1.1.42	1.1.43	119°37.5'	52.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	1.1.43	1.1.44	39°12.8'	29.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	1.1.44	1.1.45	95°50.7'	81.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	1.1.45	1.1.46	108°09.9'	87.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	1.1.46	1.1.47	131°3.8'	40.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	1.1.47	1.1.48	155°13.0'	103.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	1.1.48	1.1.49	157°38.3'	110.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	1.1.49	1.1.50	176°39.2'	76.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	1.1.50	1.1.51	201°47.9'	32.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	1.1.51	1.1.52	134°52.0'	15.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАВИСНОВАННЕС ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766									
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18									
1	2	3	4	5	6	7	8		
52	1.1.52	1.1.53	75°37.6'	18.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
53	1.1.53	1.1.54	152°47.6'	310.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
54	1.1.54	1.1.55	162°52.2'	12.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
55	1.1.55	1.1.56	241°27.1'	150.18	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
56	1.1.56	1.1.57	228°48.4'	61.98	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
57	1.1.57	1.1.58	220°48.5'	56.49	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
58	1.1.58	1.1.59	240°27.8'	134.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
59	1.1.58	1.1.58			данные отсутствуют	50:33:0030597:788	адрес отсутствует		
60	1.1.59	1.1.60	211°19.8'	104.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
61	1.1.60	1.1.61	174°38.6'	124.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
62	1.1.61	1.1.62	192°43.1'	61.78	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
63	1.1.62	1.1.63	175°16.9'	6.2	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
64	1.1.63	1.1.64	188°7.5'	31.77	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
65	1.1.64	1.1.65	168°41.2'	123.56	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
66	1.1.65	1.1.66	167°4.4'	121.51	данные отсутствуют	50:33:0000000:91958(1)	адрес отсутствует		
67	1.1.66	1.1.67	169°14.6'	197.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
68	1.1.67	1.1.68	167°50.8'	119.17	данные отсутствуют	50:33:0000000:88902(5)	адрес отсутствует		
69	1.1.68	1.1.69	273°1.2'	274.52	данные отсутствуют	50:33:0000000:88902(5)	адрес отсутствует		
70	1.1.69	1.1.70	0°0.0'	19.3	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		
71	1.1.70	1.1.71	357°2.3'	59.04	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		
72	1.1.71	1.1.72	358°53.3'	104.72	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		
73	1.1.72	1.1.73	351°58.7'	72.87	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		
74	1.1.73	1.1.74	301°15.9'	33.3	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		
75	1.1.74	1.1.75	279°2.8'	45.28	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10		



ПОЛНОЕ НАВИСНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Земельный участок		вид объекта недвижимости		Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 3.1		Лист № 4 раздела 3.1		Лист № 4 раздела 3.1		Лист № 4 раздела 3.1	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:		Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
50:33:0030597:18		50:33:0030597:18		50:33:0030597:18		50:33:0030597:18	
1	2	3	4	5	6	7	8
76	1.1.75	1.1.76	270°0.0'	27.44	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10
77	1.1.76	1.1.77	227°0.0'	20.87	данные отсутствуют	50:33:0030597:281	142804, обл. Московская, г. Ступино, ул. Авиаторов, д. 7, кв. 10
78	1.1.77	1.1.78	280°33.7'	60.99	данные отсутствуют	50:33:0030597:482	lavotday@yandex.ru, 142821, Московская обл, р-н. Ступинский, с. Верзилово, ул. Новое Ступино мкр Мещорская, д. 2, кв. 10; kolykhalova77@bk.ru, 142800, Московская обл, р-н. Ступинский, г. Ступино, ул. Туренева, д. 4/14, кв. 9
79	1.1.78	1.1.79	275°43.1'	51.08	данные отсутствуют	50:33:0030597:482	lavotday@yandex.ru, 142821, Московская обл, р-н. Ступинский, с. Верзилово, ул. Новое Ступино мкр Мещорская, д. 2, кв. 10; kolykhalova77@bk.ru, 142800, Московская обл, р-н. Ступинский, г. Ступино, ул. Туренева, д. 4/14, кв. 9
80	1.1.79	1.1.80	275°9.7'	22.45	данные отсутствуют	50:33:0030597:482	lavotday@yandex.ru, 142821, Московская обл, р-н. Ступинский, с. Верзилово, ул. Новое Ступино мкр Мещорская, д. 2, кв. 10; kolykhalova77@bk.ru, 142800, Московская обл, р-н. Ступинский, г. Ступино, ул. Туренева, д. 4/14, кв. 9
81	1.1.80	1.1.81	281°10.7'	83.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	306°44.0'	84.99	данные отсутствуют	50:33:0030597:1212, 50:33:0030597:1162	адрес отсутствует; Московская обл, р-н. Ступинский, г. Ступино, ул. Кулыбаева, д. 3, кв. 225
83	1.1.82	1.1.83	303°1.3'	48.48	данные отсутствуют	50:33:0030597:1212	адрес отсутствует
84	1.1.83	1.1.84	270°0.0'	47.78	данные отсутствуют	50:33:0030597:1167, 50:33:0030597:1212	адрес отсутствует
85	1.1.84	1.1.85	267°52.3'	27.46	данные отсутствуют	50:33:0030597:1212	адрес отсутствует
86	1.1.85	1.1.86	296°59.8'	60.47	данные отсутствуют	50:33:0030597:1212	адрес отсутствует
87	1.1.86	1.1.1	286°45.7'	91.09	данные отсутствуют	50:33:0030597:1212	адрес отсутствует



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3.2 Лист 11

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766			
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18			

Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	380091.5	2226156.38	Закрепление отсутствует	0.1
2	380065.23	2226243.6	-	7.5
3	380037.78	2226297.48	-	7.5
4	380038.8	2226324.92	-	7.5
5	380038.8	2226372.7	-	7.5
6	380012.38	2226413.35	-	7.5
7	379961.55	2226481.46	-	7.5
8	379945.28	2226563.79	-	7.5
9	379943.26	2226586.15	-	7.5
10	379938.17	2226636.98	-	7.5
11	379926.99	2226696.94	-	7.5
12	379941.22	2226712.2	-	7.5
13	379941.22	2226739.64	-	7.5
14	379934.1	2226784.36	-	7.5
15	379916.82	2226812.82	-	7.5
16	379844.66	2226822.99	-	7.5
17	379739.96	2226825.02	-	7.5
18	379681	2226828.07	-	7.5
19	379661.7	2226828.07	-	7.5
20	379637.68	2227101.54	-	7.5
21	379754.18	2227076.45	-	7.5
22	379948.38	2227039.56	-	7.5

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 12

Земельный участок		вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 3.2:		Всего листов выписки: 19	
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 8			
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766							
Кadaстровый номер: 50:33:0030597:18							
1	2	3	4	5			
23	380066.81	2227012.38	-	7.5			
24	380187.97	2226988.14	-	7.5			
25	380219.42	2226992.63	-	7.5			
26	380225.6	2226992.12	-	7.5			
27	380285.86	2227005.72	-	7.5			
28	380410.24	2226994.06	-	7.5			
29	380499.64	2227048.48	-	7.5			
30	380565.72	2227165.1	-	7.5			
31	380608.48	2227202.02	-	7.5			
32	380649.3	2227248.66	-	7.5			
33	380721.07	2227380.58	-	7.5			
34	380732.88	2227376.94	-	7.5			
35	381008.86	2227235.06	-	7.5			
36	381004.36	2227217.5	-	7.5			
37	381015	2227206.81	-	7.5			
38	381044.73	2227218.7	-	7.5			
39	381121.51	2227214.21	-	7.5			
40	381223.94	2227172.07	-	7.5			
41	381318	2227128.64	-	7.5			
42	381344.66	2227098.04	-	7.5			
43	381371.82	2227015.26	-	7.5			
44	381380.12	2226934.18	-	7.5			
45	381357.08	2226915.38	-	7.5			
46	381382.88	2226870.01	-	7.5			
47	381407.98	2226812.84	-	7.5			
48	381416.06	2226768.51	-	7.5			
49	381414.1	2226714.7	-	7.5			
50	381423.49	2226672.66	-	7.5			
51	381398.74	2226624.32	-	7.5			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости:					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 4		Всего листов выписки: 19	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766					
Кadaстровый номер: 50:33:0030597:18					
1	2	3	4	5	6
52	381386.38	2226605.49	-	7.5	
53	381392.56	2226589.72	-	7.5	
54	381381.74	2226536.42	-	7.5	
55	381369.55	2226520.54	-	7.5	
56	381302.31	2226475.28	-	7.5	
57	381263.16	2226444.39	-	7.5	
58	381243.14	2226385.7	-	7.5	
59	381220.05	2226345.57	-	7.5	
60	381201.81	2226337.74	-	7.5	
61	381138.18	2226293.46	-	7.5	
62	381089.84	2226257.18	-	7.5	
63	381063.68	2226235.6	-	7.5	
64	381034.36	2226250.94	-	7.5	
65	381018.19	2226278.56	-	7.5	
66	381009.22	2226297.45	-	7.5	
67	380994.48	2226308.98	-	7.5	
68	380937.67	2226350.82	-	7.5	
69	380902.12	2226371.28	-	7.5	
70	380882.77	2226374.78	-	7.5	
71	380867.06	2226389.92	-	7.5	
72	380824	2226423.84	-	7.5	
73	380739.01	2226480.38	-	7.5	
74	380714.96	2226504.9	-	7.5	
75	380733.04	2226570.8	-	7.5	
76	380736.8	2226625.1	-	7.5	
77	380760.44	2226684.76	-	7.5	
78	380765.82	2226725.94	-	7.5	
79	380736.76	2226739.45	-	0.3	
80	380534.63	2226772.49	-	7.5	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 14

Земельный участок  
 вид объекта недвижимости:

Лист № 4 раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: 4 Всего листов выписки: 19

21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766

Кадастровый номер: 50:33:0030597:18

1	2	3	4	5
81	380408.3	2226768.6	-	7.5
82	380393.7	2226625.62	-	7.5
83	380371.37	2226393.5	-	7.5
84	380355.82	2226133.06	-	7.5
85	380234.24	2226169.78	-	7.5
86	380119.02	2226163.72	-	7.5
1	380091.5	2226156.38	Закрешение отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00970BF0C181A023B64897F1E2579E6F30

Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Дата выдачи: 02.08.2024 г. 20:10:2025

Раздел 4 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2
Всего листов выписки: 19	Всего разделов: 8
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 50:33:0030597:18/1	
Масштаб 1:2000	
Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009700F03181A023B64997F62579E6F30  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ  
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 16

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов выписки: 19
Всего разделов: 8	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 50:33:0030597:18/2	
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B64997F62579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОМОЩЕННЫЙ ДОЛЖНОСТИ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 4.1 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 19
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		50:33:0030597:18	
Кадастровый номер:			
Участный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:33:0030597:18/1	1555	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранных зон установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 50:33.2.83	
50:33:0030597:18/2	16791	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранных зон установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 50:33.2.88	



ПОЛНОЕ НАИМенование должности

Инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2
Всего листов выписки: 19	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766	
Кадастровый номер: 50:33:0030597:18	

Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка  
 Учетный номер части: 50:33:0030597:18/1  
 Система координат: МСК-50, зона 2

Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	380445.11	2227007.54	-	0.05
2	380432.71	2227007.74	-	-
3	380475.34	2227033.69	-	-
1	380445.11	2227007.54	-	0.05
1	380540.5	2227090.05	-	0.05
2	380506.56	2227060.69	-	-
3	380565.72	2227165.1	-	7.5
4	380583.96	2227180.85	-	-
5	380572.47	2227156.83	-	0.05
1	380540.5	2227090.05	-	0.05

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B0C181A023B64997F62579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 19

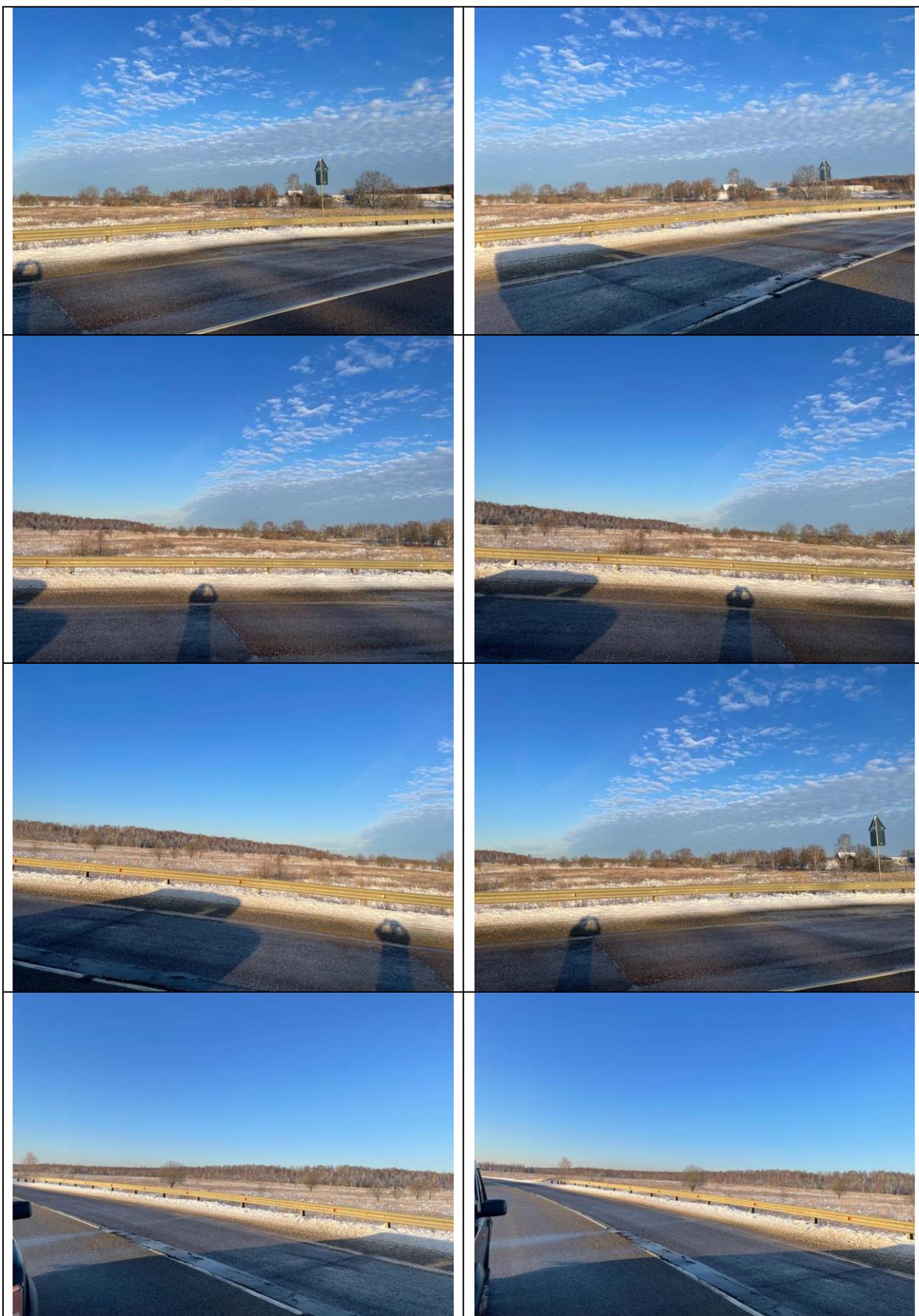
Земельный участок		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 19	
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72354766		50:33:0030597:18			
Кадастровый номер:		50:33:0030597:18			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Участный номер части: 50:33:0030597:18/2					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	380499.76	2226918.78	-	0.05	
2	380318.87	2226956.41	-	0.05	
3	380144.04	2226992.91	-	0.05	
4	379909.45	2227041.67	-	0.05	
5	379743.89	2227076.07	-	0.05	
6	379638.27	2227094.79	-	-	
7	379637.68	2227101.54	-	7.5	
8	379754.18	2227076.45	-	7.5	
9	379948.38	2227039.56	-	7.5	
10	380066.81	2227012.38	-	7.5	
11	380187.97	2226988.14	-	7.5	
12	380219.42	2226992.63	-	7.5	
13	380225.6	2226992.12	-	7.5	
14	380237.59	2226994.82	-	-	
15	380323.15	2226976.96	-	0.05	
16	380488.09	2226942.64	-	0.05	
17	380522.33	2227012.37	-	0.05	
18	380622.82	2227218.41	-	-	
19	380649.3	2227248.66	-	7.5	
20	380721.07	2227380.58	-	7.5	
21	380724.73	2227379.45	-	-	
22	380693.38	2227315.2	-	0.05	
23	380541.18	2227003.15	-	0.05	
1	380499.76	2226918.78	-	0.05	

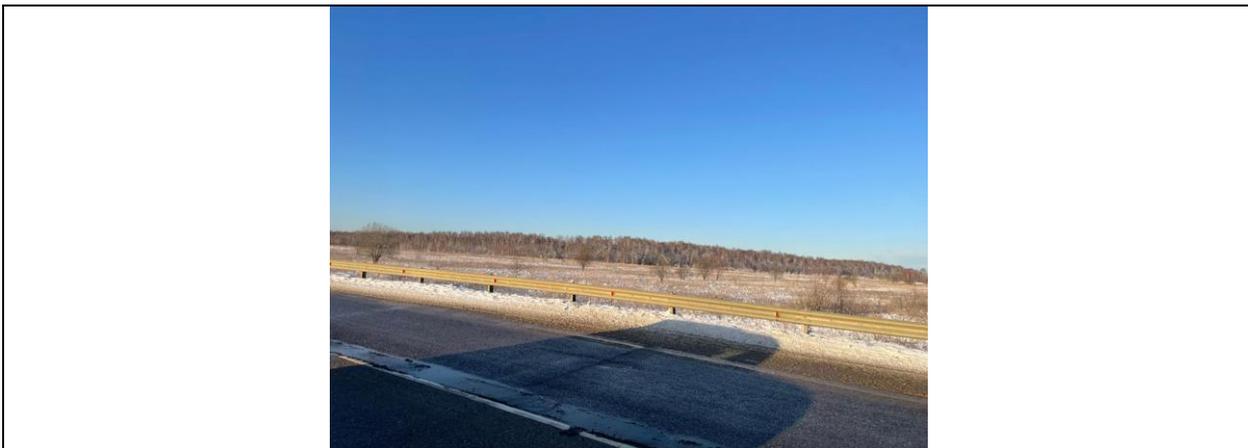


ПОЛНОЕ НАВИСНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Фотографии объекта оценки





Копии материалов и распечаток

Аналоги для сравнительного подхода

**Участок 45 га (ИЖС)**  
300 000 000 Р  
66 667 Р за сотку  
8 963 768-04-73  
Написать сообщение

**Об участке**  
Площадь: 4500 сот. Расстояние от МКАД: 86 км

**Расположение**  
Московская обл., г.о. Коломна, с. Чанки  
Новорязанское шоссе, 86 км

**Описание**  
Земельный участок, расположенный в 110 км от Москвы и в 5-ти минутах до центра города Коломна, занимающий площадь 450 876 квадратных метров, имеет кадастровый номер 50-34-0010510-44. Он находится в Московской области, в городском округе Коломна, в селе Чанки, на улице Центральная, дом 2а.

Можно провести процедуру раздела земельного участка на несколько частей: 10, 20 или 30 гектаров. Подробности можно узнать по телефону.

В непосредственной близости от участка расположены дачные дома, коттеджи и лесные массивы. Рядом также находится Коломенский Кремль, Московская обл., г.о. Коломна, с. Чанки Новорязанское шоссе, 86 км

**Описание**  
Земельный участок, расположенный в 110 км от Москвы и в 5-ти минутах до центра города Коломна, занимающий площадь 450 876 квадратных метров, имеет кадастровый номер 50-34-0010510-44. Он находится в Московской области, в городском округе Коломна, в селе Чанки, на улице Центральная, дом 2а.

Можно провести процедуру раздела земельного участка на несколько частей: 10, 20 или 30 гектаров. Подробности можно узнать по телефону.

В непосредственной близости от участка расположены дачные дома, коттеджи и лесные массивы. Рядом также находится Коломенский Кремль, коннобегебный центр, городской пляж и старинный храм XIV века.

Это превосходный инвестиционный проект! Здесь можно создать уютный жилой район с малоэтажной застройкой комфорт-класса. В нём могут быть как отдельные дома, так и таунхаусы, многоквартирные здания и коммерческие объекты.

Приобретение земельного участка в Коломне – выгодное вложение из-за роста стоимости земли и туристической привлекательности. Это особенно актуально для долгосрочного инвестирования или развития бизнеса.

Территория стремительно развивается, а стоимость земельных участков неуклонно растёт. С 2023 по 2024 год рост составил 8,9%.

Объект находится в районе который обладает большим потенциалом для развития. Местные власти активно работают над улучшением инфраструктуры и коммуникаций. Отличается хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой: здесь есть магазины, школы, детские сады, спортивный комплекс, кафе и даже водоёмы. Всё это делает его привлекательным для инвесторов и жителей.

Этот участок – отличное предложение, поскольку подобные участки нечасто встречаются на рынке и быстро привлекают покупателей.

Для получения дополнительной информации и уточнения всех деталей, пожалуйста, свяжитесь с нами.

№ 7352091725 · 4 июня в 20:28 · 131 просмотр (+0 сегодня)

**Кухни на заказ. 3D-проект - 0P**  
Проект от дизайнера. Гарантия. Скидки до 25%.  
Подробнее

**Сэкономь на армировании бетона**  
Сетка BACIS - новый материал для армирования.  
Подробнее

**Сэкономь на армировании бетона**  
Сетка BACIS - новый материал для армирования.  
Подробнее

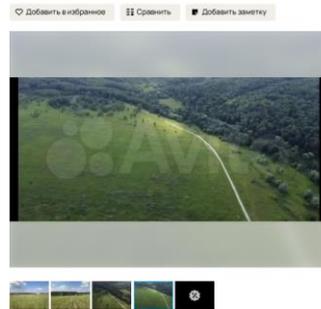
Сообщения

№ 7352091725 · 4 июня в 20:28 · 131 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_ga\\_izhs\\_7352091725?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YT0yOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjTUUllcFBqYnF4czIjOjIvYjIt9anSB-T8AAAA](https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_7352091725?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjTUUllcFBqYnF4czIjOjIvYjIt9anSB-T8AAAA)

### Участок 25,28 га (ИЖС)



#### Об участке

Площадь: 2528 сот. Расстояние от МКАД: 76 км

#### Расположение

Московская обл., г.о. Ступино, с. Старая Ситня, Октябрьская ул.  
 Каширское шоссе, 76 км [Показать карту\\*](#)

#### Описание

Продаю участок 25 гектар обл. Московская, р-н Ступинский, с. Старая Ситня, 50:33:0030597/274.  
 450 000 000 рублей кадастровая стоимость.  
 Участок ври ИЖС, для комплексного освоения подмосковная прописка газ свет на участке...вода через дорогу участок с асфальта.  
 Физ лицо участок ровный.Предлагайте варианты срочная продажа Обмен. цена обсуждается.

#### Ипотека со скидкой на Авито



#### Об участке

Площадь: 2528 сот. Расстояние от МКАД: 76 км

#### Расположение

Московская обл., г.о. Ступино, с. Старая Ситня, Октябрьская ул.  
 Каширское шоссе, 76 км [Показать карту\\*](#)

#### Описание

Продаю участок 25 гектар обл. Московская, р-н Ступинский, с. Старая Ситня, 50:33:0030597/274.  
 450 000 000 рублей кадастровая стоимость.  
 Участок ври ИЖС, для комплексного освоения подмосковная прописка газ свет на участке...вода через дорогу участок с асфальта.  
 Физ лицо участок ровный.Предлагайте варианты срочная продажа Обмен. цена обсуждается.

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
90 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
28 500 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

**Нет подходящих предложений**  
 Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переводя анкету, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4939762755 - вчера в 21:36 - 381 просмотр (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

90 000 000 Р

35 601 Р за сотку  
 В ипотеку [Посмотреть скидки](#)  
 Расчет ипотеки за две минуты [Подробнее](#)

8 905 467-16-73

[Написать сообщение](#)  
 Отправит за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть предложение?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Денис  
 Частное лицо  
 На Авито с июля 2020  
 2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)



1 089 000 Р  
 Hyundai Tucson 2.0 AT 150 л.с., 4WD, 2018.  
[Подробнее](#)



**Сэкономь на армировании бетона**  
 Сетка BASIS - новый материал для армирования  
[Подробнее](#)

Сообщения 0

90 000 000 Р

35 601 Р за сотку  
 В ипотеку [Посмотреть скидки](#)  
 Расчет ипотеки за две минуты [Подробнее](#)

8 905 467-16-73

[Написать сообщение](#)  
 Отправит за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть предложение?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Денис  
 Частное лицо  
 На Авито с июля 2020  
 2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)



**Сэкономь на армировании бетона**  
 Сетка BASIS - новый материал для армирования  
[Подробнее](#)

Сообщения 0

№ 4939762755 - вчера в 21:36 - 381 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/stupino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2528\\_ga\\_izhs\\_4939762755?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbfEByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIaR0hWZlMwOFpTN0p1U1RrIjt9HmC-DD8AAAA](https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_2528_ga_izhs_4939762755?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbfEByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIaR0hWZlMwOFpTN0p1U1RrIjt9HmC-DD8AAAA)



Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2726979733

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

Дата оформления полиса «09» декабря 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Время оценки» Юридический адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г.муниципальный округ Большая Охта, ул. Магнитогорская, д.30, литера А, помещ. 11-Н, офис 909 ОГРН. 1207800160480 ИНН: 7840094448 Е – mail vm.ocenka@mail.ru тел. (812)986-53-38 р/с 40702810690320003841 банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург» БИК 780601001
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 09.12.2024г. по 24 часа 00 минут 08.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 09.12.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17800.000 (семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2726979733 от 09.12.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
М.П. (подпись) Генеральный директор  
Полковников Д.С.



Страховщик  
М.П. (подпись) Представитель Страховщика  
Тарасова Т.П.  
По Доверенности № РГ-Д-ДАП-29-922/2726979733/356445 от 09.12.2024 г.



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС  
к договору страхования ответственности оценщика**

№ 922/2705412003

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

Дата выдачи полиса «29» октября 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Лялин Юрий Юрьевич Адрес по месту регистрации: Пермский край, Пермский р-н, ул.Владимилова, д.9, кв.5 Дата рождения: Паспорт: №5704 601078, выдан: 29.12.2004 г. ОВД Пермского р-на Пермской области Член НП СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» тел. 8-902-79-109-12
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 13.11.2024 г. по 24 часа 00 минут 12.11.2025 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 13 ноября 2024 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>10 000.000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>5 200 (Пять тысяч двести) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2705412003 от 29 октября 2024 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Богданович Нина Евстафьевна	Код 139199

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
  
М.П. (подпись) Ю.Ю. Лялин

Страховщик  
  
М.П. (подпись) /Н.Е.Богданович  
По доверенности №РГ-Д-ДАП-57-922/2705412003/139199 от 29.10.2024 г.



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Лялин Юрий Юрьевич**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 594804613421**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**02 сентября 2011 года, регистрационный № 007572**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



М.П.

**Ю.В. Козырь**

**0002138 \***



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041067-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Лялину Юрию Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.