

ОТЧЕТ № 01/07/2026
об оценке рыночной стоимости
имущества ООО «Загорская межрайонная
художественно-производственная
мастерская»

Заказчик:

ИП Бизяева А.А.

Исполнитель:

Беляев Г.П. – частнопрактикующий оценщик

Дата составления Отчета: 03 июля 2026 года

Дата оценки: 01 июля 2026 года

Рязань, 2026

Уважаемая Анастасия Александровна!

На основании договора № 01/07/2026 от 01 июля 2026 года мной произведена оценка объекта, которым в соответствии с договором является земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251.

Оценка проведена по состоянию на 01 июля 2026 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной Вами информации о состоянии объекта оценки на дату оценки.

Цель оценки - определение рыночной стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для принятия Заказчиком управленческого решения.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 01 июля 2026 года с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251, с видом разрешенного использования для многоэтажной жилой застройки округленно составляет:

22 769 000 (Двадцать два миллиона семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей,

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой 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.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете. Мной не проводилась как часть этой работы какая-либо проверка характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI и Изменениями, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложения №№ 1-7), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 года.

С уважением,

Беляев Геннадий Павлович,
оценщик, занимающийся частной практикой,
ИНН 623002919309, г. Рязань
03 июля 2026 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.	14
6	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1	ЭКОНОМИКА РФ	23
8.2	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2025 ГОДУ	25
8.3	ТРЕНДЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2026 ГОДУ	27
8.4	ОБЗОР РЫНКА АНАЛОГИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	30
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	30
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	31
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
11	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	43
12	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
13	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	44
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	45
15	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	46
15.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	46
15.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	50
15.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	65

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 01/07/2026 от 01 июля 2026 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Земельный участок кадастровый номер 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м
Местоположение объекта оценки	Российская Федерация, Московская область, Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251
Владелец	ООО «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» (ОГРН 1085038010860, ИНН 5042012790, адрес: 141303, Московская обл., г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, д. 253а, пом/оф 129/1)
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Заказчик	ИП Бизяева Анастасия Александровна
Основания права Заказчика	Ст. 6 Закона N 135-ФЗ устанавливается право указанных в ней лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов. Однако содержание указанной статьи не влечет за собой ограничение круга лиц, которые вправе выступать заказчиками оценки согласно ст. 9 Закона N 135-ФЗ. Заказчиком оценки может выступать как собственник объекта оценки, так и любое другое лицо, заинтересованное в оценке указанного объекта.
Обременения объекта оценки	Данные об обременениях отсутствуют.
Дата проведения оценки	01 июля 2026 года.
Дата проведения осмотра	Заказчик оценки предоставил всю необходимую информацию, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данной информации достаточно для проведения оценки без осмотра.
Дата составления отчета	03 июля 2026 года
Порядковый номер отчета	01/07/2026

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251	не применялся	22 769 068	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки составляет:

22 769 000 (Двадцать два миллиона семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики принимаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. Перечень полученных от Заказчика документов приведен в разделе 7.2 настоящего отчета.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости:	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости:	Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	для принятия Заказчиком управленческого решения
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 июля 2026 года.
Срок проведения оценки	В течение 10 рабочих дней
Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Отсутствуют
Иные допущения и ограничения, пределы применения результата оценки	1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. 2. Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и

- электронных копий предоставленных документов оригиналам.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
 4. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 5. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
 6. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
 7. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
 8. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
 9. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
 10. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки.

	Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 11. Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. 12. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. 13. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете. 14. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
Ограничения оценки:	1. Вся информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставляется Заказчиком. 2. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 3. Права собственности на Объект оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. 4. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за выводы, сделанные на основании документов, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик, в соответствии со своим профессиональным уровнем, был способен выявить недостоверность таких сведений. 5. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
Дополнительные условия	1. Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки. 2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке	Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 1 (Одного) экземпляра. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	ИП Бизяева Анастасия Александровна , ОГРНИП 320623400029920 от 8 сентября 2020 г., ИНН 623002429657, адрес: Рязанская область, город Рязань
Основание права Заказчика	Ст. 6 Закона N 135-ФЗ устанавливается право указанных в ней лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов. Однако содержание указанной статьи не влечет за собой ограничение круга лиц, которые вправе выступать заказчиками оценки согласно ст. 9 Закона N 135-ФЗ. Заказчиком оценки может выступать как собственник объекта оценки, так и любое другое лицо, заинтересованное в оценке указанного объекта.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Беляев Геннадий Павлович - оценщик, занимающийся частной практикой, г. Рязань. СНИЛС 033-559-517-59, ИНН 623002919309.
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Большая Садовая, д. 5, здание гостиницы "Пекин", 2 этаж, офис 218. Москва, 125047 (м. Маяковская). Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП № 411252 от 30.04.2001 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 045113-1, действителен до 25 октября 2027 года.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00013/26, выданный Страховщиком АО «АльфаСтрахование» 04.02.2026 года. Срок действия договора страхования № 6491R/776/00013/26 – с 10.02.2026 г. по 16.02.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К участию в проведении оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке другие специалисты не привлекались.
Независимость оценщика	– Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 01/07/2026 от 01 июля 2026 г. – Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. – Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. – Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).

14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. Оценщик не проводил технической экспертизы объектов оценки, так как не обладает необходимыми техническими компетенциями и надлежащим техническим образованием. В случае предоставления данных проведенной технической экспертизы состояния объектов оценки, стоимость, полученная в рамках настоящего Отчёта, может быть пересмотрена.
17. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);
- Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 7);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приложения № 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Приложения № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Приложения № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Приложения № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- Приложения № 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

6 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

1. Стоимость:

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.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- 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.
- 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;
- 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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные

обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод;
 - 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;
 - 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.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.
 7. **Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
 10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
 11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
 12. **Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания

достаточного числа потенциальных покупателей.

- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, которым является земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сергиев Посад (в 1930—1991 годах Загорск) — город в Московской области. Административный центр Сергиево-Посадского городского округа.

Сергиев Посад находится в центрально-европейской части России, на Смоленско-Московской возвышенности, в северо-восточной части Московской области, в 75 км от Москвы и в 200 км от Ярославля. Расстояние от МКАД — 52 км. Расстояние по железной дороге от станции Москва-Ярославская (Ярославский вокзал) до станции Сергиев Посад — 71 км.

В городе протекает река Кончура. Местность холмистая. Климат умеренно континентальный. Самый холодный месяц года — январь, самый тёплый — июль.

Основной транспортной артерией города является проспект Красной Армии. Через южную часть города проходит железнодорожная линия Москва — Ярославль. В месте пересечения железнодорожной линии и проспекта Красной Армии возведён путепровод, сдан в эксплуатацию в 2002 году.

Сергиев Посад — единственный город «Золотого кольца», расположенный в Московской области.

На 1 марта 2024 года в городе Сергиев Посад проживало 100 350 человек.

В городе расположена железнодорожная станция Сергиев Посад и платформа Семхоз Ярославского направления Московской железной дороги с прямым пригородным сообщением с Ярославского вокзала Москвы, а также платформы «Наугольная» и «40 км» Большого кольца МЖД.

Развито городское, пригородное, междугородное автотранспортное пассажирское сообщение. В городском сообщении заметно преобладание микроавтобусов. Основным перевозчиком в городе и районе является АО «Мострансавто».

Важнейшие точки назначения междугородных и дальних пригородных автобусов — Дмитров, Богородское, Реммаш, Краснозаводск, Хотьково, Скоропусковский, Пересвет, Калязин, Кашин, Переславль-Залесский, Москва (прямые рейсы); Ростов, Ярославль, Кострома, Углич, Рыбинск (транзитные рейсы).

В Сергиево-Посадском районе Московской области экологическая ситуация по многим показателям считается удовлетворительной. Территория относится к природно-техногенной с высокой и средней степенью устойчивости к техногенным нагрузкам. Некоторые факты об экологии района.

Лесные массивы отнесены к I-ой группе (высокий класс бонитета — 1–2) и выполняют водоохранные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции.

Придорожные территории загрязнены сверх уровней ПДК свинцом, медью, цинком, марганцем.

Поверхностные водные объекты отнесены к 3-му классу по индексу загрязнения (умеренно-загрязнённые). В отдельных водотоках вода может быть менее загрязнена, например, река Веля относится ко 2-му классу качества воды (чистая).

Среднегодовой уровень загрязнения воздушной среды основными вредными веществами (диоксид серы, взвешенные вещества, оксид углерода) не превышает допустимых величин ПДК.

Некоторые объекты культуры Сергиева Посада и Сергиево-Посадского района:

- Троице-Сергиева лавра. Одна из самых почитаемых православных святынь, в которой находится редчайшее собрание рукописных и старопечатных книг. Среди наиболее ценных святынь обители — мощи преподобных Сергия Радонежского, Максима Грека и Антония Радонежского, Тихвинская и Черниговская иконы Божией Матери.

- Сергиево-Посадский государственный историко-художественный музей-заповедник. Один из крупнейших музеев Московской области, где хранится древнее собрание изобразительного и прикладного искусства Троице-Сергиевой лавры. В музее собрана одна из крупнейших в России коллекций русского народного искусства — роспись и резьба по дереву, обработка металла, набойка, крестьянский костюм.

- Музей игрушки имени Н. Д. Бартрама. Основанный художником и коллекционером Николаем Бартрамом и открывший свои двери в 1918 году, он считается старейшим не только в России, но и в Европе.

- Музей «Царские чертоги». Бывший путевой дворец царя Алексея Михайловича, где представлены церковные реликвии, богато украшенные облачения, старинные иконы и бесценные книги.

- Музей «Арт-макет». Здесь собраны миниатюрные копии достопримечательностей Золотого кольца России: Троице-Сергиева лавра, Ростовский кремль и прочие выдающиеся архитектурные сооружения

В Сергиевом Посаде и Сергиево-Посадском городском округе представлены различные отрасли промышленности, среди них:

- машиностроение и металлообработка. Например, электромеханический завод «Звезда», который выпускает электронные модули на печатных платах и ведёт производство и ремонт вычислительных комплексов специального назначения;

- химическая и нефтехимическая промышленность. К ней относится, например, «Пиро-Росс», который специализируется на создании фейерверков и салютов, а также разрабатывает продукцию для оборонного сектора;

- производство строительных и отделочных материалов. К таким предприятиям относится «Лидертрейд», который производит сайдинг и кровельные материалы;

- пищевая промышленность. В городе есть кондитерская фабрика, специализированный маслозавод, мясокомбинат и хлебокомбинат;

- лесная промышленность и деревообработка. На рынке строительных материалов можно увидеть мебель, фанеру, пиломатериалы, дрова и паркет.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

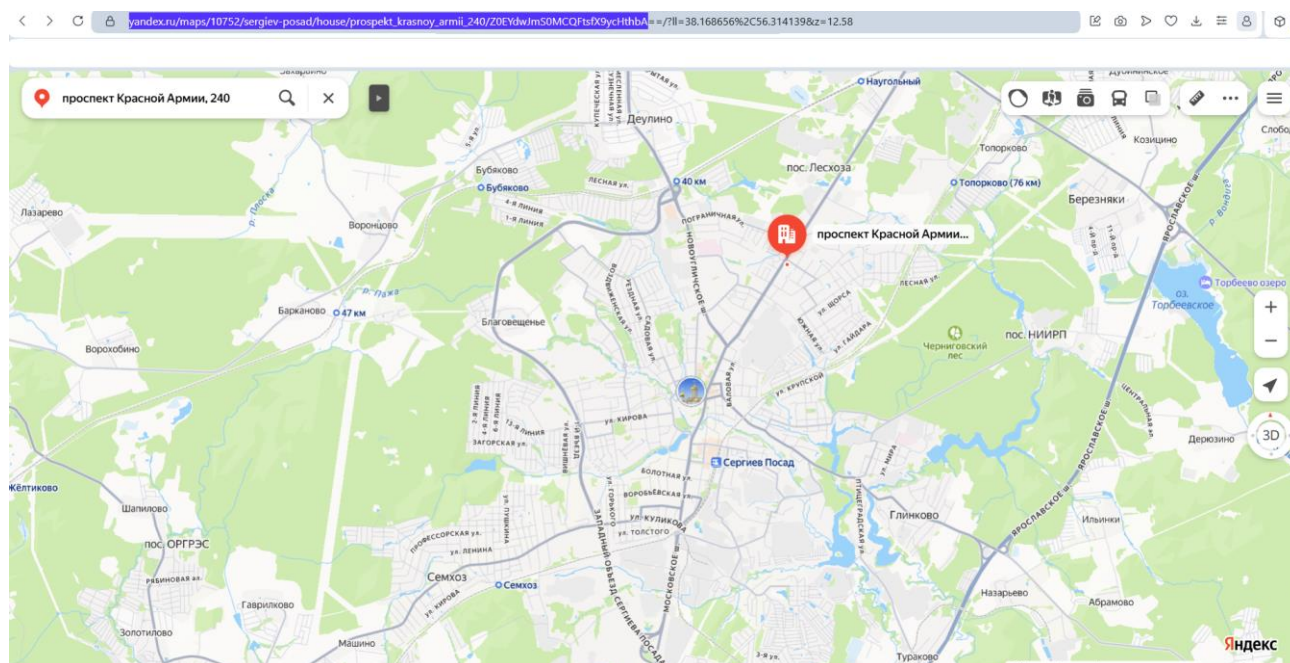


Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки

Источник: Яндекс карты, https://yandex.ru/maps/10752/sergiev-posad/house/prospekt_krasnoy_armii_240/20EYdwJmSOMCQFtsfX9ycHthbA

Ниже приведены характеристики объекта оценки

Таблица 7.1. Земельный участок кадастровый номер 50:05:0070205:170. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Адрес	Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Строительство многоквартирного жилого дома
Вид права	Собственность

Площадь, кв. м	1 080
Кадастровая стоимость, руб.	4 530 826,8
Субъект права	ООО «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» (ОГРН 1085038010860, ИНН 5042012790)
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Государственная регистрация № 50-50-05/058/2013-202 от 22.05.2013 (Собственность)
Ограничения права	Данные отсутствуют
Текущее использование объекта	Объект оценки не используется, на нем отсутствуют какие-либо здания и сооружения

Источник: данные Заказчика и Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/>

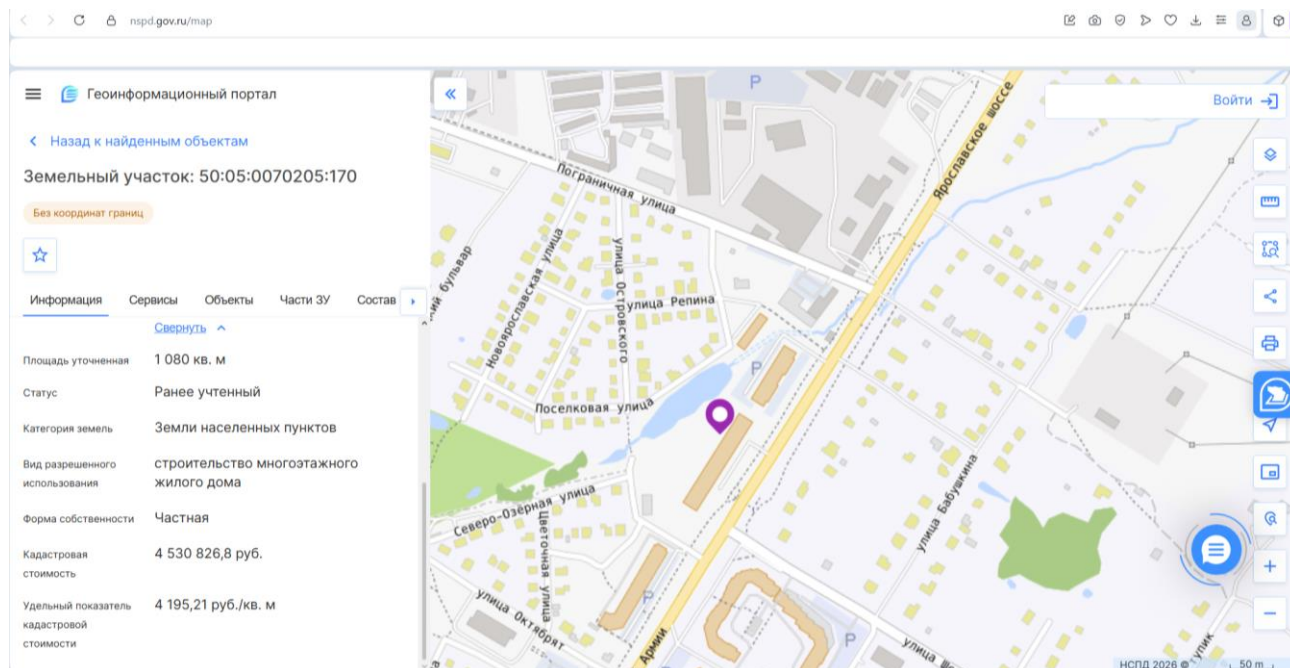


Рисунок 7.2. Местоположение земельного участка кадастровый № 50:05:0070205:170 (выделено сиреневым значком).

Источник: ФГИС ЕЦП НСПД, <https://nspd.gov.ru/map?thematic=>

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценивается право собственности на объект оценки. Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Данные об обременениях отсутствуют.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Данные о государственной регистрации права на недвижимое имущество в составе объекта оценки.
 2. Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-86635/22.
 3. Юридические документы, подтверждающие полномочия Заказчика оценки.
- Полученная от заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку единственным разумным и разрешенным использованием оцениваемого земельного участка является использование по основному назначению, наиболее эффективным разрешенным использованием следует считать текущее назначение объекта оценки.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов.

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

8.1 Экономика РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. АПРЕЛЬ 2026 ГОДА.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2026 года рост ВВП продолжился – +1,3% г/г после +1,9% г/г в марте. С исключением сезонного фактора динамика ВВП составила -0,5% м/м SA. В результате по итогам 4 месяцев 2026 года экономика в целом выросла на +0,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле 2026 года вырос на +1,9% г/г после +2,3% г/г в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2026 года».

4. Динамика объёмов строительных работ в апреле составила -5,0% г/г после -1,9% г/г в марте, в т.ч. на фоне эффекта высокой базы прошлого года (апрель 2025 года +6,4% г/г после +1,7% г/г в марте 2025 года). За 4 месяца 2026 года в целом темпы строительства -8,4% г/г.

5. Объёмы оптовой торговли² в апреле увеличились на +2,3% г/г после роста на +8,0% г/г месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,3% г/г.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в апреле составила -0,5% г/г, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (0,0% г/г). По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса выросло на +0,2% г/г после +0,9% г/г в марте, молока – изменилось на -1,0% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +1,7% г/г после +2,8% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства мяса, молока и яиц составила -0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в апреле увеличил темпы роста до +9,7% г/г после +1,3% г/г в марте в основном за счёт ускорения роста на железнодорожном транспорте до +4,1% г/г после +0,9% г/г в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +0,3% г/г.

8. В апреле 2026 года темпы роста потребительской активности в целом практически не изменились. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на +5,8% г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил +4,2% г/г. Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +6,5% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в марте. Основной фактор ускорения темпов – рост розничных продаж легковых автомобилей (+40,6% г/г в апреле). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на +4,3% г/г. Платные услуги населению¹ в апреле выросли на +3,4% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на +3,5% г/г. Рост оборота общественного питания² в апреле составил +6,2% г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на +6,5% г/г.

9. Инфляция в апреле составила 5,58% г/г после 5,86% г/г в марте. По состоянию на 1 июня 2026 года инфляция год к году 5,39% г/г. С начала года по 1 июня потребительские цены выросли на 3,37%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +1,9%

г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по промышленности в апреле рост на +5,5% г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

10. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем с начала июня 71,71 рубля за \$ (на 3 июня 72,56 руб. за \$), что на 1,8% крепче среднего уровня мая (72,99 руб. за \$) и на 6,8% крепче апреля (76,91 руб. за \$). С начала 2026 года рубль укрепился на 7,2%.

11. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах – 2,2% рабочей силы. В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг населению за март 2026 года была скорректирована на +0,6 п.п. вверх. В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат сохранился, но его темпы начали замедляться: номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г против +15,0% г/г в феврале и составила 112 654 рубля, реальная – +8,1% г/г против +8,6% г/г. За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил +15,1% г/г, реальной – +8,7% г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

О динамике промышленного производства. Апрель 2026 года.

1. Индекс промышленного производства в апреле 2026 года вырос на +1,9% г/г после +2,3% г/г в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

2. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г. 2.1. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в апреле внёс машиностроительный комплекс, темпы роста которого увеличились на +14,7% г/г после +11,7% г/г месяцем ранее. Основной прирост производства был обеспечен за счёт ускорения выпуска транспортного машиностроения (+57,4% г/г после +32,6% г/г). Кроме того, производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки выросло на +4,2% г/г после +5,8% г/г. Также в положительную область вернулось производство электрического оборудования – рост на +1,5% г/г после -1,2% г/г. В целом по машиностроению за 4 месяца 2026 года выпуск увеличился на +7,8% г/г. 2.2. Темпы роста выпуска химического комплекса в апреле сохранились на уровне прошлого месяца – рост на +1,9% г/г. Наибольший вклад в прирост выпуска по комплексу в апреле продолжала вносить фармацевтическая отрасль, темпы роста которой сохранялись двузначными – +15,4% г/г после +15,9% г/г в марте. Кроме того, ускорился рост выпуска в производстве резиновых и пластмассовых изделий – до +4,4% г/г после +1,2% г/г в марте. В целом по химическому комплексу за 4 месяца 2026 года выпуск увеличился на +0,8% г/г. 2.3. В апреле продолжился рост выпуска в пищевой промышленности – +1,4% г/г после +3,1% г/г в марте. 27 мая 2026 г. В производстве пищевых продуктов темпы составили +1,6% г/г после +3,2% г/г в прошлом месяце, а в производстве напитков -1,8% г/г после +0,1% г/г в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуск пищевой промышленности в целом вырос на +0,2% г/г. 2.4. Положительный вклад в апреле в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс, его рост выпуска составил +0,9% г/г после -5,5% г/г в марте. В целом по комплексу динамика за 4 месяца 2026 года составила -5,0% г/г.

3. Темпы выпуск добывающего сектора в апреле составили -0,4% г/г после +1,0% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA. При этом возобновился рост в добыче угля: +0,6% г/г после -3,2% г/г в предыдущем месяце, а в добыче металлических руд наблюдалось ускорение темпов роста до +6,0% г/г после +3,6% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуск в добывающем секторе в целом вырос на +0,5% г/г.

4. В энергетическом секторе в апреле выпуск увеличился на +0,9% г/г после +0,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуск в энергетическом секторе в целом увеличился на +3,2% г/г.

О текущей ценовой ситуации. 24 июня 2026 года.

За неделю с 16 по 22 июня 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,25% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,16% н/н: на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 1,45% н/н, на остальные продукты питания сохраняется околонулевая динамика цен (0,03% н/н).

В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,50% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – снизились до 0,06% н/н.

Потребительская инфляция с 16 по 22 июня

1. За неделю с 16 по 22 июня 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,25% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,16% н/н. Снизились темпы роста цен на плодоовощную продукцию (до 1,45% н/н). Подешевели огурцы (-3,2% н/н), продолжилось снижение цен на помидоры (-0,3% н/н), замедлился рост цен на лук (до 6,6% н/н). На фрукты снижение цен продолжилось (-0,1% н/н), в том числе на бананы (-0,9% н/н). На остальные продукты питания сохраняется околонулевой рост цен (0,03% н/н). Продолжилось снижение цен на яйца (-2,4% н/н), масло сливочное (-0,4% н/н), молочную продукцию (-0,1% н/н), сыр (-0,4% н/н). На говядину рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,50% н/н. Темпы роста цен на электро- и бытовые приборы и медикаменты составили по 0,1% н/н. Околонулевая ценовая динамика наблюдалась на одежду (0,01% н/н), обувь (-0,01% н/н), строительные материалы (-0,02% н/н), бытовую химию (0,02% н/н). На легковые автомобили цены не изменились. На бензин динамика цен составила 3,00% н/н, на дизельное топливо – 2,74% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 16 по 22 июня темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. Подешевели услуги санаториев (-0,2% н/н), продолжилось снижение цен на услуги гостиниц (-0,1% н/н). Цены на поездку на отдых на Черноморское побережье России не изменились. Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,2% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 16 по 22 июня на мировых рынках продовольствия цены снизились на -0,8% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 6,5% г/г. В отчетный период фиксируется сохранение тренда на снижение стоимости кукурузы (-0,5%), белого сахара (-2,1%), сахара-сырца (-3,3%) и соевого масла (-2,3%). Котировки на пшеницу в США (+0,7%), во Франции (+0,7%) и говядину (+1,0%) увеличились. После роста недель ранее подешевели соевые бобы (-0,4%). Стоимость пальмового масла и свинины не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений котировки снизились на -1,2% (-4,0% на прошлой неделе) на фоне отрицательной динамики цен на смешанные (-1,6%) и азотные (-0,8%) удобрения. В годовом выражении в июне удобрения подорожали на 4,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,4% (стабилизация недель ранее) в связи с уменьшением цены на железную руду (-0,9%), арматуру (-0,9%) и металлопрокат (-0,3%). Выросли котировки на металлолом (+0,6%). В годовом выражении в июне цены на черные металлы увеличились на 11,2% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -1,2% (-1,1% недель ранее) в связи со снижением стоимости алюминия (-0,9%), меди (-1,1%) и никеля (-1,4%). В годовом выражении в июне котировки на рассматриваемые металлы увеличились на 33,3% г/г.

Источник: https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

8.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости России в 2025 году

По итогам 2025 года ключевые сегменты коммерческой недвижимости России демонстрируют переход к фазе стабилизации после нескольких лет опережающего роста. Главные драйверы изменений — жёсткая денежно-кредитная политика Банка России и, как следствие, замедление темпов экономической активности в России. По сути, по объёму сделок рынок недвижимости нормализуется на уровнях вблизи 2022 года.

На этом фоне спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию, что привело к замедлению роста стоимости арендных ставок.

Общий объем инвестиций в недвижимость за 2025 года сократился на 34% г/г. Однако внутри этой общей тенденции есть свои нюансы и степени охлаждения.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость наибольшую долю традиционно занимают офисы. Объем транзакций сокращается стремительными темпами в офисном (-34%), складском (-25%) и жилом (-53%) сегментах. Лучшей ситуацией в гостиничной (+27%) и торговой (+16%) недвижимости благодаря увеличению внутреннего туристического потока и отдельным крупным сделкам на рынке ТЦ, соответственно.

Офисная недвижимость

Инвестиции: 35% от общего объема. Несмотря на снижение на 34% г/г, сегмент остается самым привлекательным для инвесторов, в частности, офисы класса Prime и A. При этом 86% инвестиций – это покупка под собственные нужды компаний. Три крупнейшие сделки в Москве составили 75% от всего объема.

Спрос: дефицит качественных площадей, ограниченный объем вводимых площадей и высокие ставки аренды заставляют арендаторов идти на компромиссы.

Ставки аренды: в Москве достигли исторического максимума – 29,1 тыс. руб./кв. м в год (+28% г/г). Однако стоит отметить, что рост ставок во II квартале во многом технический: на показатель повлияло появление в экспозиции ряда объектов с арендой выше рынка. К концу года прогнозируется постепенный рост ставок – до 31,0 тыс. руб./кв. м в год.

Вакантность: по России сохраняется вблизи рекордно низкого уровня 4,5%. Арендодатели проявляют минимальную гибкость, работают над ротацией арендаторов на более платежеспособных и повышением ставок для текущих арендаторов.

Рынок офисной недвижимости входит в фазу стабилизации после периода экстремально быстрого роста. Высокие ставки и дефицит качественных площадей сдерживают объем арендных сделок, но поддерживают высокие цены и низкую долю свободных площадей. Инвестиционная активность смещается в сторону покупки под собственные нужды и сделок на первичном рынке строящихся объектов. Ожидания дальнейшей динамики сильно зависят от траектории снижения ключевой ставки ЦБ.

На данный момент рынок офисной недвижимости находится в руках арендодателя с замедляющимся ростом ставок аренды, которые приближаются к пиковым значениям.

Складская недвижимость

Инвестиции: 23% от общего объема. За I полугодие 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость уменьшился на 25% г/г. Подавляющая доля (94%) – это инвестиционные сделки (покупка для последующей сдачи в аренду или перепродажи). Покупки складских помещений для собственных нужд компаний сократились более чем в 7 раз на фоне охлаждения экономической активности.

Спрос: Ключевые игроки (особенно онлайн-ритейл, например, Ozon) перешли от агрессивного расширения к оптимизации и консолидации существующих складских портфелей. Некоторый рост показывают многоканальные ритейлеры (традиционные сети), которые продолжают региональную экспансию.

Ставки аренды: впервые с 2016 года арендные ставки на склады в Москве пошли вниз. По итогам II квартала ставка аренды упала до 11,5 тыс. руб./кв. м/год, снизившись 12% к I кварталу. Это следствие увеличения вакантного предложения и стабилизации спроса. IBC Real Estate ожидает дальнейшее снижение ставок по существующим объектам – до 10,5 тыс. руб./кв. м/год. При этом на строящихся складах ставки останутся на стабильно высоких значениях.

Вакантность: доля свободных площадей в ключевых регионах продолжает расти. Так, с конца прошлого года вакантность площадей в Москве и МО выросла с 1,5% до 4,2%. По прогнозам аналитиков IBC Real Estate, до конца года тренд сохранится.

Рынок складской недвижимости России в 2025 году переходит от стадии рынка арендодателя (дефицит, рост ставок) к стадии рынка арендатора (избыток предложения, снижение ставок). Ключевыми драйверами этой трансформации стали завершение фазы активной экспансии крупнейших арендаторов, рекордные объемы ввода новых площадей и дорогое финансирование. В ближайшей перспективе ожидается умеренная коррекция ставок по существующим объектам и последующая нормализация рынка.

Торговая недвижимость

Инвестиции: 14% от общего объема. Рост по сегменту составил +16% г/г. Около 75% от общего объема инвестиций пришлось всего на 3 крупные транзакции (включая продажу на торгах ТЦ "Времена года" в Москве).

Спрос: за I полугодие на рынок вышло всего 6 новых международных брендов (-46% г/г), при этом 8 брендов, пришедших в 2023-2025 гг., полностью или частично закрыли свои магазины.

Ставки аренды: на фоне стабилизации спроса наблюдается замедление темпов роста ставок аренды.

Вакантность: доля вакантных площадей в Москве установилась на уровне 10% (+2 п. п.). Основные причины высокой вакантности в секторе – замедление экспансии ретейлеров, высокие затраты на отделку помещений для арендаторов, зачастую неудачное расположение новых объектов.

Сектор торговой недвижимости России вступает в фазу зрелости и адаптации. Рост замедляется, а успех объектов всё больше зависит от их качества, локации и способности операторов и арендаторов адаптироваться к новым реалиям: растущей конкуренции со стороны онлайн-ритейла, изменению потребительских привычек в сторону здорового образа жизни и омниканальных покупок. Инвесторы становятся более избирательными, концентрируясь на самых качественных и доходных активах.

Российский рынок коммерческой недвижимости входит в фазу стабилизации и коррекции после двух лет избыточного спроса. Дорогое финансирование и исчерпание импульса роста со стороны ключевых арендаторов меняют правила игры.

Источник: <https://alfabank.ru/alfa-investor/t/ohlazhdenie-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti>

8.3 ТРЕНДЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2026 ГОДУ

Рынок коммерческой недвижимости в 2026 году находится в стадии адаптации к новой экономической реальности.

Инвесторы постепенно возвращаются на рынок после периода высокой популярности депозитов, рассматривая недвижимость как долгосрочный инструмент сохранения капитала.

Спрос на коммерческую недвижимость растёт, особенно со стороны частных инвесторов и бизнеса, приобретающего помещения под собственные задачи.

Наиболее перспективными сегментами остаются склады малого формата, качественные офисные помещения и ритейл в жилых комплексах.

Классифайды остаются ключевым инструментом продвижения коммерческой недвижимости, обеспечивая эффективное взаимодействие между продавцами и инвесторами.

В ближайшие годы рынок будет развиваться в направлении повышения прозрачности, аналитичности и профессионализации инвестиционных решений.

Источник: <https://cian.ru/stati-trendy-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2026-343200/>

8.4 ОБЗОР РЫНКА АНАЛОГИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о предложениях на продажу недвижимости аналогичной объекту оценки представлены ниже.

Таблица 8.1. Цены предложений на продажу земельных участков в месте расположения объекта оценки

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена одного кв. м, руб./кв. м
https://www.cian.ru/sale/suburban/329670940	8 490 000	1 200	7 075
https://www.cian.ru/sale/suburban/329711462	7 900 000	1 200	6 583
https://www.cian.ru/sale/suburban/322535769	10 300 000	800	12 875
https://www.cian.ru/sale/suburban/330565094	7 700 000	1 000	7 700
https://www.cian.ru/sale/suburban/327448872	8 600 000	1 400	6 143
https://www.cian.ru/sale/suburban/301736459	4 500 000	600	7 500
https://www.cian.ru/sale/suburban/331152390	3 800 000	1 000	3 800
https://www.cian.ru/sale/suburban/305674520	5 200 000	1 000	5 200
https://www.cian.ru/sale/suburban/327466753	4 100 000	600	6 833
https://www.cian.ru/sale/suburban/327803013	7 000 000	1 000	7 000
https://www.cian.ru/sale/suburban/330877081	3 500 000	800	4 375
https://www.cian.ru/sale/suburban/318947071	7 700 000	1 000	7 700

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена одного кв. м, руб./кв. м
https://www.cian.ru/sale/suburban/313170839	11 000 000	2 400	4 583
https://www.cian.ru/sale/suburban/324791042	4 200 000	1 100	3 818
https://www.cian.ru/sale/suburban/306025872	10 300 000	1 800	5 722
https://www.cian.ru/sale/suburban/330246004	8 400 000	1 200	7 000
https://www.cian.ru/sale/suburban/328538619	9 000 000	1 000	9 000
https://www.cian.ru/sale/suburban/329144323	11 500 000	1 200	9 583
https://www.cian.ru/sale/suburban/328420606	3 600 000	1 000	3 600
https://www.cian.ru/sale/suburban/328212375	4 900 000	700	7 000
https://www.cian.ru/sale/suburban/329022943	9 800 000	1 200	8 167
https://www.cian.ru/sale/suburban/330007304	9 500 000	1 479	6 423
https://www.cian.ru/sale/suburban/329908442	3 800 000	600	6 333
https://www.cian.ru/sale/suburban/329823319	3 100 000	500	6 200
https://www.cian.ru/sale/suburban/323622512	3 800 000	1 000	3 800
https://www.cian.ru/sale/suburban/328324244	9 900 000	1 000	9 900
https://www.cian.ru/sale/suburban/317859403	4 650 000	1 000	4 650
https://www.cian.ru/sale/suburban/330052312	12 500 000	1 500	8 333
https://www.cian.ru/sale/suburban/257466646	3 700 000	1 200	3 083
https://www.cian.ru/sale/suburban/331275628	4 999 000	600	8 332
https://www.cian.ru/sale/suburban/322363307	28 300 000	4 200	6 738
https://www.cian.ru/sale/suburban/330203877	3 500 000	400	8 750
https://www.cian.ru/sale/suburban/331398438	2 900 000	1 100	2 636
https://www.cian.ru/sale/suburban/331398400	3 200 000	1 300	2 462
https://www.cian.ru/sale/suburban/331398386	4 200 000	1 000	4 200
https://www.cian.ru/sale/suburban/331397960	4 000 000	500	8 000
https://www.cian.ru/sale/suburban/331397747	5 000 000	700	7 143
https://www.cian.ru/sale/suburban/327308001	5 300 000	600	8 833
https://www.cian.ru/sale/suburban/330967429	5 400 000	1 200	4 500
https://www.cian.ru/sale/suburban/330242018	9 000 000	1 200	7 500
https://www.cian.ru/sale/suburban/314004872	20 000 000	2 400	8 333
https://www.cian.ru/sale/suburban/324483254	4 500 000	600	7 500
https://www.cian.ru/sale/suburban/330655030	9 900 000	1 000	9 900
https://www.cian.ru/sale/suburban/326569686	13 000 000	1 500	8 667
https://www.cian.ru/sale/suburban/312496192	7 500 000	1 200	6 250
https://www.cian.ru/sale/suburban/319031590	3 850 000	1 000	3 850
https://www.cian.ru/sale/suburban/318934065	5 300 000	1 200	4 417
https://www.cian.ru/sale/suburban/262283240	11 500 000	1 400	8 214
https://www.cian.ru/sale/suburban/323352134	2 600 000	1 000	2 600
https://www.cian.ru/sale/suburban/319679110	6 999 999	1 200	5 833
https://www.cian.ru/sale/suburban/297705465	12 000 000	1 200	10 000

Источник: <https://sergiyev-posad.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok-izhs/>

Минимальная цена предложения на продажу 2 462 руб./кв. м. Максимальная цена предложения на продажу 12 875 руб./кв. м.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки не оказывает влияния на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

Рынок объекта оценки является активным.

Ликвидность ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидный рынок - это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Характеристикой ликвидности объекта оценки является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Таблица 8.2. Степени ликвидности и сроки экспозиции.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 - 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 - 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 - 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 - 18

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf); Анализ Оценщика

Выводы о ликвидности ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Ликвидность оцениваемого объекта может быть признана средней, типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке 3-6 месяцев.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с законодательством в области оценочной деятельности, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников;
- Оценщик собирает существенную информацию в том числе: информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов; информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Сравнительный подход

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.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлены выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок продажи земельных участков - устоявшийся сектор рынка, располагающий достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для данной оценки.

Учитывая вышеизложенное, оценщик использует сравнительный подход для оценки.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

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

Имущество в составе объекта оценки на сегодняшний день не может служить источником дохода вне доходоприносящего имущественного комплекса. Поэтому Доходный подход для оценки в рамках настоящего исследования неприменим.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, в) 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).

Рынок недвижимости в регионе оценки является активным.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело», 1998г.) сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в рамках Сравнительного подхода может быть определена рыночная стоимость объекта оценки.

10.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнительного анализа продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:
 - в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
 - в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;

- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость земельных участков в составе оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- права на недвижимость.
- условия финансирования.
- условия и время продажи.
- местоположение.
- физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками земельного участка подразумеваются его площадь, форма, коммуникации и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

ВЫБОР АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ЕГО СТОИМОСТИ

Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемого земельного участка выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/297705465/?mlSearchSessionGuid=d312846618443da386178b49d7be8dc9&context=4.IBiMe4BOhHl._8hbQtXEuxOJYFdvNq6xOWbds aVqfdFi-wXclAvAzlqc1kwqMBMFlug8LsPDE34yZGhkjYposc2q1Kzmly07-F2IErA5EFem4X7liA	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/318947071/?mlSearchSessionGuid=d312846618443da386178b49d7be8dc9&context=4.uNv5a3SJZHs.XnT3XuUk6mxOlo7CP-4fpaHSVxrwY-AKSHVGMEEtlqZuknY7PS4Hr4-SJIVpM3satsnZQujZxTMilQcnSZ0aEr5RPXeg7uQj253ubA	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/314004872/?mlSearchSessionGuid=d312846618443da386178b49d7be8dc9&context=4._-Tf24q8fy0.1hPa_0Gp5aZaA8_YHNXsb7jzOlAL_6WvQvSQaEB4upiaqiNPTvjLvWe6N-D79m9DVMuz0Hgfl5An2lKVHNm4Qta27FKd9DxvQIYAQ	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/262283240/?context=3.jumrjaiFB-0.T4Aa94mwA3F_H7aTVB0uRJLf97Z29HX6el84b_NY9gdnO1qpZgdVcIKtEJTPoTMRueWNI90UEQnZ5OTR5o&mlSearchSessionGuid=48c09a138729f0ea1f12da92304a0f42
Местоположение	Московская область, г. Сергиев Посад, мкр. Северный-5, Суздальская ул., 49/10	Московская область, Сергиев Посад, мкр. Северный, ул. Серова, 2/9	Московская область, Сергиев Посад, ул. Ларисы Шепитько	Московская область, г. Сергиев Посад, мкр. Семхоз
Общая площадь, кв. м	1 200	1 000	2 400	1 400
Цена предложения, руб.	12 000 000	7 700 000	20 000 000	11 500 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании вышеизложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка кадастровый номер 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	июль 2026 года	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка.	Земли населённых пунктов. ИЖС	Земли населённых пунктов. ИЖС	Земли населённых пунктов. ИЖС	Земли населённых пунктов. ИЖС
Местоположение	Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251	Московская область, г. Сергиев Посад, мкр. Северный-5, Суздальская ул., 49/10	Московская область, Сергиев Посад, мкр. Северный, ул. Серова, 2/9	Московская область, Сергиев Посад, ул. Ларисы Шепитько	Московская область, г. Сергиев Посад, мкр. Семхоз
Общая площадь, кв. м	1 080,00	1 200	1 000	2 400	1 400
Цена предложения, руб.		12 000 000	7 700 000	20 000 000	11 500 000
Цена предложения, руб./кв. м		10 000	7 700	8 333	8 214
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на электроснабжение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на газоснабжение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на водоснабжение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие ограждения, %		0,0%	0,0%	0,0%	-9,0%
Корректировка на асфальтирование подъезда к земельному участку, %		-4,0%	0,0%	0,0%	-4,0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м		8 740	7 038	7 617	6 440

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая чистая коррекция, %		-4,0%	0,0%	0,0%	-13,0%
Общая валовая коррекция, %		4,0%	0,0%	0,0%	13,0%
Весовой коэффициент		0,255	0,333	0,333	0,078
Средневзвешенная цена оцениваемого объекта, руб./кв. м	7 611				
Корректировка на разрешенное использование земельного участка	2,77				
Рыночная стоимость всего земельного участка, руб.	22 769 068				

Источник: расчеты Оценщика

Объяснение вносимых поправок

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025 земельные участки, часть 2» в таблице 359 на стр. 379.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

На основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025 земельные участки, часть 1» в таблице 108 на стр. 239 объект оценки и аналоги расположены в схожих зонах. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка для объектов-аналогов может быть произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025 земельные участки, часть 2» в таблице 101 на стр. 202.

В данном случае площадь объекта оценки и площади аналогов входят в один диапазон. Корректировка не применяется.

Корректировка на назначение (на вид разрешённого использования земельного участка ВРИ). Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» в категории корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistikarynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>) по состоянию на 01.04.2026 года.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитывается как отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. НП/0412 с последующими изменениями.

Корректировка определена делением соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков соответствующих видов разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка =1,0; для индивидуального жилищного строительства = 0,36.

$$1,0/0,36= 2,77$$

Корректировка на коммуникации. Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ограждения участка. Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025 земельные участки, часть 1» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 343 на стр. 408.

Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку. Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025 земельные участки, часть 1» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 307 на стр. 388.

11 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При проведении расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества в составе объекта оценки Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 11.1. Результаты трех подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251	не применялся	22 769 068	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

В данном случае для расчетов использован один подход, соответственно итоговое согласование не требуется.

12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:05:0070205:170 общей площадью 1 080 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251, с видом разрешенного использования для многоэтажной жилой застройки, с учетом сделанных допущений, на дату определения стоимости 01 июля 2026 года округленно составляет:

22 769 000 (Двадцать два миллиона семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей,

13 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Беляев Г.П.

14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

Методическая литература

11. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
12. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998 г.
13. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997 г.
14. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
15. Г.С. Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М., 1994 г.
16. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997 г.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.

Справочная литература.

18. Данные Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
19. Данные Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
20. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ (www.gks.ru); Института экономики переходного периода (www.iep.ru).
21. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

15 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

15.1 Копии документов оценщика и исполнителя



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №2 ПО РЯЗАНСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №2 по Рязанской области)
пр. Заряжная, 9, г. Рязань, 390013
Телефон: 4912 76-86-88, Телефакс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573905836

На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **БЕЛЯЕВ ГЕННАДИЙ ПАВЛОВИЧ**

проживающий(ая) по адресу **390026, РОССИЯ, Рязанская обл., Рязань г., Пушкина ул. 35, 11**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по
Рязанской области

6 2 3 4

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве **оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

6 2 3 0 0 2 9 1 9 3 0 9

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции федеральной налоговой службы
№2 по Рязанской области



А. М. Ермакова


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07
Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

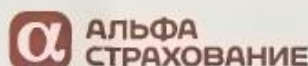
является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица
Москва


Петровская Е.В.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6491R/776/00013/26**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00013/26 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Беляев Геннадий Павлович
Адрес регистрации: Россия, 390000, Россия, Рязанская, Рязань, Пушкина, д.35, кв.11

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: - с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

- Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Застрахованная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности: 10% от страховой суммы по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Франшиза: не установлена.
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу
с «10» февраля 2026г. и действует до «16» февраля 2027г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

МП

/О.Н.Чуфистова/

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович

/Г.П.Беляев/

Место и дата выдачи Полиса:

г.Рязань 04.02.2026

1152800, Москва, интер. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15. Тел./факс: +7 495 788 0 999 alfastrah.ru



15.2 Копии документов предоставленных Заказчиком



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
14 октября 2025 года

Дело № А41-86635/22

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Алчакова В.Х., при ведении протокола судебного заседания Шевлягиной С.А., при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания, рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» заявление индивидуального предпринимателя Бизяевой Анастасии Александровны о замене в реестре требований кредиторов должника кредитора ООО «Компания Промсервис» на правопреемника индивидуального предпринимателя Бизяевой Анастасии Александровны в порядке процессуального правопреемства,

У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Московской области от 04.05.2023 в отношении ООО «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» открыта процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 04.07.2023 конкурсным управляющим утверждена Логинова Яна Александровна.

Определением от 28.02.2023 Арбитражный суд Московской области требование ООО «Компания Промсервис» в размере 51 586 704,37 руб. признал обоснованным и включил в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2023 определение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2023 по делу № А41-86635/22 изменено, требование ООО «Компания Промсервис» в размере 51 586 704,37 руб. признано обоснованным и подлежащим удовлетворению после погашения требований, указанных в пункте 4 статьи 142 Закона о банкротстве, но приоритетно по отношению к требованиям лиц, указанных в пункте 4 статьи 142 Закона о банкротстве (очередность, предшествующая распределению ликвидационной квоты).

В арбитражный суд поступило заявление индивидуального предпринимателя Бизяевой Анастасии Александровны о замене в реестре требований кредиторов должника кредитора ООО «Компания Промсервис» на правопреемника индивидуального предпринимателя Бизяевой Анастасии Александровны в порядке процессуального правопреемства.

Суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, приходит к следующим выводам.

Частью 1 статьи 223 АПК РФ, статьей 32 Закона о банкротстве определено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Из материалов дела следует, что 02.05.2023 между ООО «Компания Промсервис» (цедент) и индивидуальным предпринимателем Бизяевой А.А. (цессионарий) заключен договор уступки права требования (цессии), по условиям которого цедент передал, а цессионарий принял право требования к должнику на сумму 51 586 704,37 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (уступка требования) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

В данном случае суду представлены достаточные доказательства, подтверждающие факт перехода к индивидуальному предпринимателю Бизяевой А.А. прав требования ООО «Компания Промсервис» к должнику.

Давая правовую оценку доказательствам, поступившим в материалы дела, суд считает их соответствующими действующему законодательству и не нарушающими права и законные интересы лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве).

Руководствуясь статьями 48, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

О П Р Е Д Е Л И Л :

заявление удовлетворить.

Заменить ООО «Компания Промсервис» на индивидуального предпринимателя Бизяеву Анастасию Александровну в реестре требований кредиторов должника по требованию в размере 51 586 704,37 руб., признанному обоснованным и подлежащим удовлетворению после погашения требований, указанных в пункте 4 статьи 142 Закона о банкротстве, но приоритетно по отношению к требованиям лиц, указанных в пункте 4 статьи 142 Закона о банкротстве (очередность, предшествующая распределению ликвидационной квоты).

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В.Х. Алчаков

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2025, поступившего на рассмотрение 09.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер: 50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
Номер кадастрового квартала: 50:05:0070205			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.10.1996			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 50-5-1-ИК-1-251			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 251.			
Площадь: 1080 +/- 12			
Кадастровая стоимость, руб.: 4530826,8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 50:05:0070106:1857, 50:05:0070205:4074			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: строительство многоэтажного жилого дома			
Сведения о кадастровом инженере: Ерилова Светлана Васильевна, дата завершения кадастровых работ: 28.12.2017			
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, итгорной зоны: данные отсутствуют			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сергеев Павел Александрович 13257802830			
Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА			
Должность: 012.08.2024 на 28.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУ/ВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер: 50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
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:	Кадастровые номера обремененных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 50:05:0070205:168 - 759 кв.м, 50:05:0070205:169 - 321 кв.м. Сведения об ограничениях		



Сторона, обратившаяся за регистрацией
в Едином государственном реестре недвижимости
Должность: «12.08.2024 № 26.10.2023»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И НЕДВИЖИМОСТИ
Должность: «12.08.2024 № 26.10.2023»

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
Лист 3			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУ/ВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер:			
50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид отграничения (обременения); отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.12.2016; реквизиты документа-основания: ГУП МО "МОБТИ" от 26.07.2016 № 304 выдан: ГУП МО "Мосюское областное бюро технической инвентаризации".			
Получатель выписки			
Логина Яна Александровна			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	
Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ	
Действителен: с 03.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер: 50:05/0070205:170(Единое землепользование)			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская", ИНН: 5042012790, ОГРН: 1085038010860
	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 50-50-05/05/82013-202 22.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении 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:		Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись

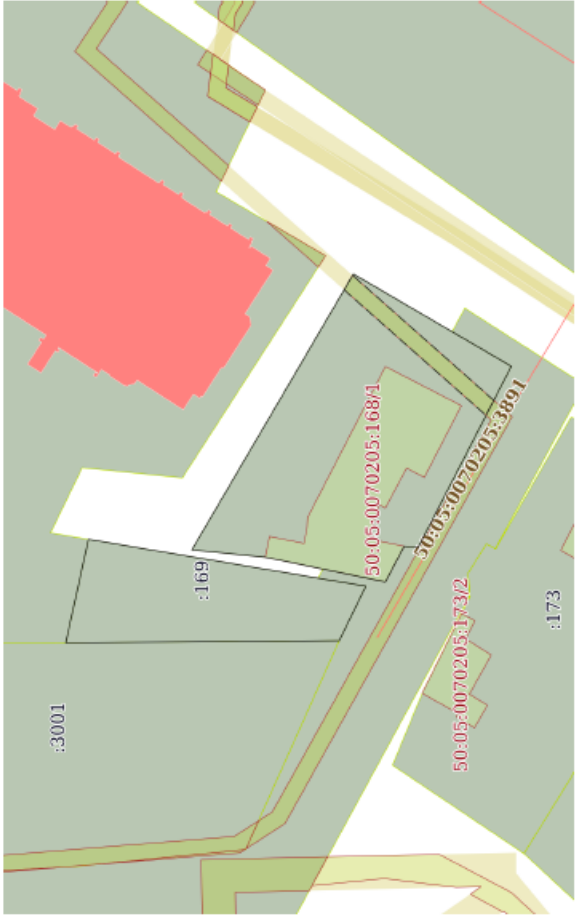
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЕАСТРОСТРОИТЕЛЬСТВА Должность: 012.08.2024 на 26.10.2023	

Земельный участок				Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
11.04.2025г. № КУИИ-001/2025-86578673				
Кадастровый номер:		50:05:0070205:170(Единое землепользование)		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют	

[illegible]

Раздел 3 Лист 6

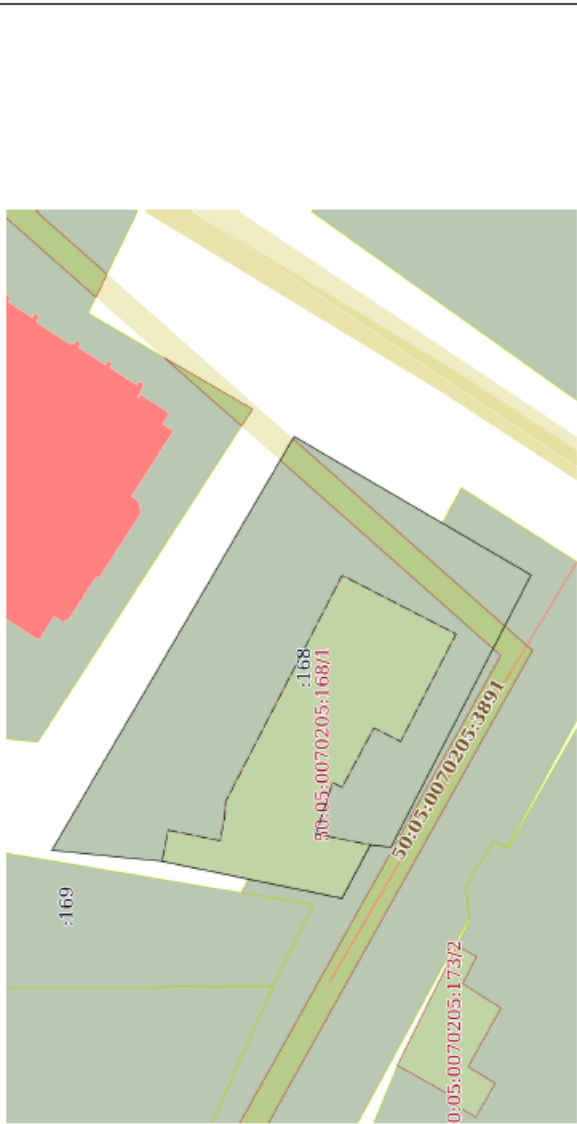
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУ/ВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер:			
50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторонник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 12.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости				Лист 7
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
11.04.2025г. № КУ/ВН-001/2025-86578673				
Кадастровый номер: 50:05:0070205:170(Единное землепользование)				
				
Масштаб 1:400				Условные обозначения

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» ИНН 5042012790 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025	Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		

Лист 8

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3

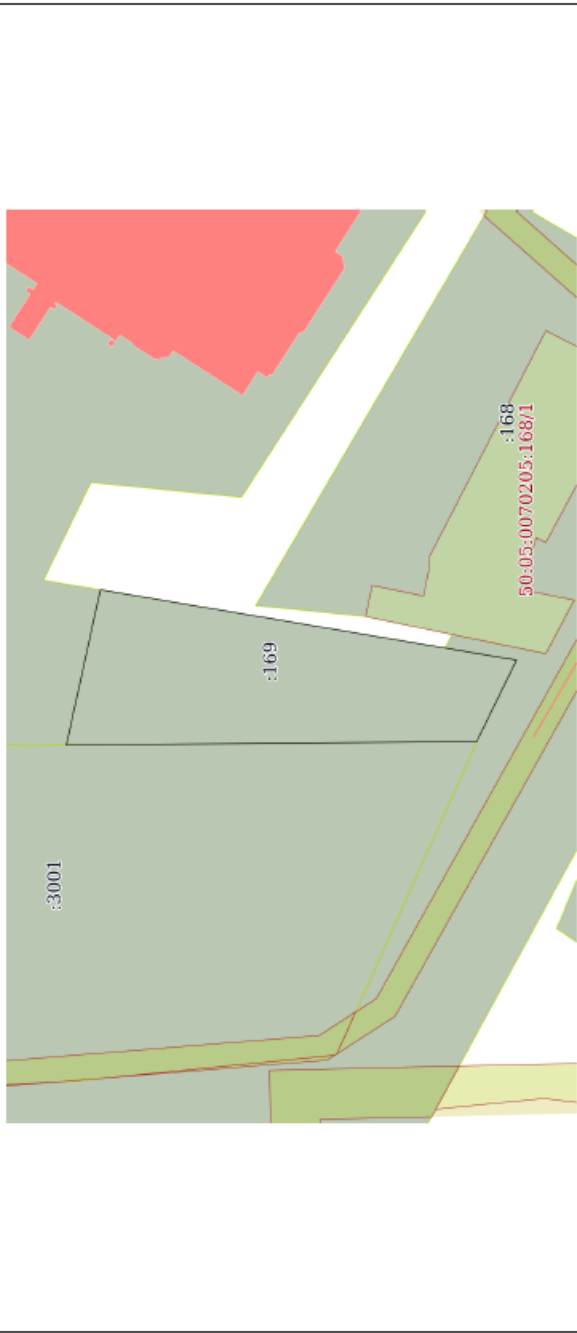
Всего листов раздела: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 13

11.04.2025г. № КУ/ВН-001/2025-86578673

Кадастровый номер:
50:05:0070205:170(Единое землепользование)



Масштаб 1:400

Условные обозначения:



Документ подписан
Электронной подписью
Сторонник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Имярек: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
РЕГУЛИРОВАНИЮ И КАДАСТРУ
Должность: 012.08.2024 на 26.10.2023

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «Загорская межрайонная художественно-производственная мастерская» (ОГРН 1085038010860, ИНН 5042012790)

59

Раздел 3.1 Лист 9

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 раздела 3.1:	8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673				
Кадастровый номер: 50:05:0070205:170(Единное землепользование)				

Описание местоположения границ земельного участка					Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записей на местности	
					7
1	2	3	4	5	6
1	2.1.1	2.1.2	102°23.2'	12.73	данные отсутствуют
2	2.1.2	2.1.3	189°36.4'	27.92	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	189°35.5'	5.82	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	296°0.0'	7.25	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.1	359°30.7'	32.82	данные отсутствуют
6	3.1.1	3.1.2	120°20.5'	38.36	данные отсутствуют
7	3.1.2	3.1.3	210°19.7'	21.94	данные отсутствуют
8	3.1.3	3.1.4	297°13.4'	24.48	данные отсутствуют
9	3.1.4	3.1.5	5°52.9'	1.66	данные отсутствуют
10	3.1.5	3.1.6	297°53.5'	4.83	данные отсутствуют
11	3.1.6	3.1.7	11°37.0'	14.7	данные отсутствуют
12	3.1.7	3.1.1	5°42.2'	8.85	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторожица 087085038010860 1325780280	
		Рязань: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	
		Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.2. Лист 10

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673				
Кадастровый номер:		50:05:0070205:170(Единое землепользование)		

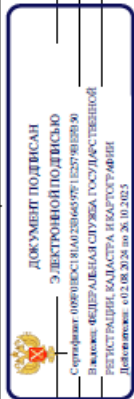
Сведения о характерных точках границ земельного участка					
Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	532856.07	2229806.16		Закрепление отсутствует	0.1
2	532836.69	2229839.27		Закрепление отсутствует	0.1
3	532817.75	2229828.19		Закрепление отсутствует	0.1
4	532828.95	2229806.42		Закрепление отсутствует	0.1
5	532830.6	2229806.59		Закрепление отсутствует	0.1
6	532832.86	2229802.32		Закрепление отсутствует	0.1
7	532847.26	2229805.28		Закрепление отсутствует	0.1
1	532856.07	2229806.16		Закрепление отсутствует	0.1
2	532871.2	2229795		Закрепление отсутствует	0.1
3	532868.47	2229807.43		Закрепление отсутствует	0.1
4	532840.94	2229802.77		Закрепление отсутствует	0.1
5	532835.2	2229801.8		Закрепление отсутствует	0.1
6	532838.38	2229795.28		Закрепление отсутствует	0.1
7	532871.2	2229795		Закрепление отсутствует	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторожица 08010531540250659913257802830	
		В/ж/м: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКОГО И КЛИМАТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ	
		РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	
		Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 4 Лист 11

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673			
Кадастровый номер: 50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 50:05:0070205:170/2			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 4.1 Лист 12

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673				
Кадастровый номер:		50:05:0070205:170(Единое землепользование)		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
50:05:0070205:170/1	242.52	данные отсутствуют		
50:05:0070205:170/2	45	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: ГУП МО "МОБТИ" от 26.07.2016 № 304 выдан: ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" 1. В охранный зоне запрещается:- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;- разводить огонь в пределах охранный зоны;- размещать свалки;- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив жидких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;2. В пределах охранный зоны без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным заложением земель, посадка и вырубка деревьев и кустарников;- зем льяные работы на глубине более 0,3 метра (на встраиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта - полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.; Реестровый номер границы: 50:05.2.400		

 Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЕАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Раздел 4.2. Лист 13

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: 1		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 13					
11.04.2025г. № КУВН-001/2025-86578673					
Кадастровый номер:		50:05:0070205:170(Единое землепользование)			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:05:0070205:170/2					
Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	532837.8	2229837.37		4	5
1	532837.8	2229837.37		Закрепление отсутствует	0.1
2	532836.79	2229839.1		Закрепление отсутствует	0.1
3	532819.85	2229824.1		Закрепление отсутствует	0.1
4	532820.78	2229822.3		Закрепление отсутствует	0.1
1	532837.8	2229837.37		Закрепление отсутствует	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторожица ОБРОТНОСТИ 50:05:0070205:170/2	
		Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	
		Действителен: с 12.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

15.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Циан (Cian) website. The top screenshot shows the main listing for a 12-sotka plot for sale in Sergiyev Posad. The bottom screenshot shows a detailed view of the plot with photos, area, and status.

Top Screenshot:

- URL: sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/297705465/
- Navigation: Аренда, Продажа, Новостройки, Дома и участки, Коммерческая, Ипотека, Мой дом, Сделка, Услуги, Приложение Циан, ПИК
- Location: Московская область, Сергиев Посад, мкр. Северный-5, Суздальская ул., 49/10. На карте: Ярославское шоссе 61 км от МКАД, Сергиев Посад - Череповец шоссе 61 км от МКАД.
- Price: 12 000 000 Р.
- Area: 12 сот.
- Update: Обновлено: 19 июл, 10:09. 280 просмотров, 1 за сегодня.
- Buttons: Только на Циан, Поделиться, Пожаловаться.
- Image: A photograph of a building with a sign that reads "СЕРГИЕВ ПОСАД" and "СУЗДАЛЬСКАЯ УЛ. 49/10".
- Right Panel: Follow price changes, Offer your price (e.g., 11 640 000 Р), Expert from Cian, Price per сотка: 1 000 000 Р/сот., Phone: +7 923 077-36-92.

Bottom Screenshot:

- URL: sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/297705465/
- Image: A photograph of a snowy landscape with trees and a building.
- Buttons: 4 фото.
- Area: Площадь участка: 12 сот.
- Status: Статус участка: ИЖС.
- Description: Продается участок прямоугольной формы. Два собственника. Коммуникации по границе: вода, газ, электричество. Асфальтированный подъезд. Школа, больница, автосервисы, магазины в шаговой доступности. Посредников просьба не беспокоить.
- Buttons: Напишите автору, Свяжитесь со мной, Ещё продаёте?, Хочу посмотреть.
- Text: или узнайте подробности по телефону.
- Owner: СОБСТВЕННИК ID 112565559.

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/297705465/

Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок, 12 сот.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону
+7 923 077-36-92

Об участке

Площадь 12 сот. Электричество Есть

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство Газ Магистральный по границе

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

12 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 ₽

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 1 000 000 ₽/сот.

+7 923 077-36-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/297705465/

Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок, 12 сот.

Расположение

Дополнительно

Маршруты

Рядом: Старое кладбище, Автоцентр А.И. Межерякова, Суданская ул., Владимирская ул., Пограничная ул., Спектр, Школы, Детские сады, Медицинские уч.

12 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 ₽

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 1 000 000 ₽/сот.

+7 923 077-36-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/318947071/

Циан

Умный помощник + Разместить за 0 ₽

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Продажа > Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде > Сергиев Посад - Череповец шоссе > Ярославское шоссе > Северный > улица Серова

Обновлено: вчера, 19:10 383 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан

Продается участок, 10 сот.

Московская область, Сергиев Посад мкр. Северный, ул. Серова, 2/9 На карте

А/А Ярославское шоссе 55 км от МКАД А/А Сергиев Посад - Череповец шоссе 60 км от МКАД

Показать

7 700 000 ₽

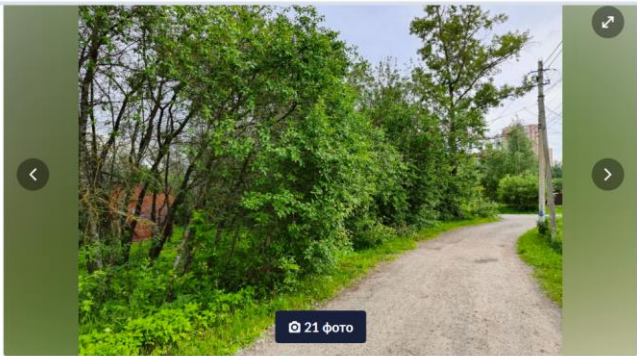
Следить за изменением цены

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 770 000 ₽/сот.

+7 919 010-68-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам



21 фото



Площадь участка
10 сот.

Статус участка
ИЖС

Продается участок в отличном месте г. Сергиева Посада. 10 соток.
Идеальное место для строительства дома или дачи! Участок размежеван, границы четко определены.

7 700 000 Р

Следить за изменением цены

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 770 000 Р/сот.

+7 919 010-68-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Региональный Центр Недвижимости
Сергиев Посад
Суперагент

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банках

Площадь участка
10 сот.

Статус участка
ИЖС

Продается участок в отличном месте г. Сергиева Посада. 10 соток.
Идеальное место для строительства дома или дачи! Участок размежеван, границы четко определены, никаких юридических сложностей. Удобное расположение: всего 10 минут пешком до остановки общественного транспорта. Возможность подключения всех центральных коммуникаций. Собственность оформлена, документы готовы к сделке.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты



Об участке

Коммуникации и удобства

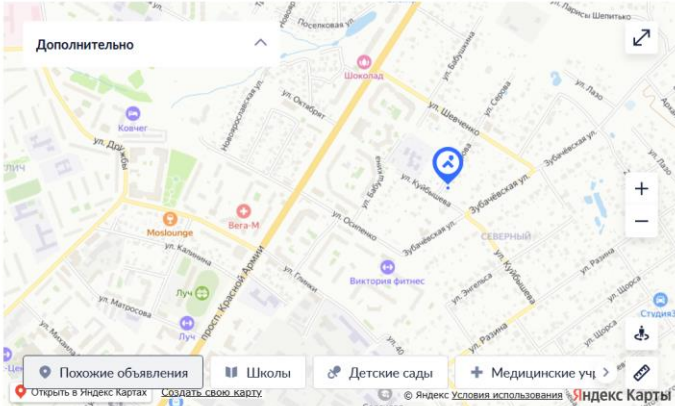
Площадь	10 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Водоснабжение	Центральное
	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть

Отзыв о сайте

sergijev-posad.cian.ru/sale/suburban/318947071/

Фотографии (21) Описание **Расположение** Похожие объявления Участок, 10 сот.

Расположение



Дополнительно

Похожие объявления Школы Детские сады Медицинские уч.

Открыть в Яндекс Картах Создать свою карту

7 700 000 ₽

Следить за изменением цены

Эксперт от Циана Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 770 000 ₽/сот.

+7 919 010-68-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**Региональный Центр Недвижимости
Сергиев Посад**
Суперагент

sergijev-posad.cian.ru/sale/suburban/314004872/

Циан Умный помощник + Разместить за 0 Р.

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Продажа > Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде > Сергиев Посад - Череповец шоссе > Ярославское шоссе

Обновлено: 16 июн, 09:57 545 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 24 сот.

Московская область, Сергиев Посад, ул. Ларисы Шепитько На карте

А Ярославское шоссе 61 км от МКАД А Сергиев Посад - Череповец шоссе 61 км от МКАД

Пожаловаться



20 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000 ₽

Эксперт от Циана Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 833 333 ₽/сот.

+7 916 316-53-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

sergijev-posad.cian.ru/sale/suburban/314004872/



8 фото

Площадь участка 24 сот.

Статус участка ИЖС

Московская область, Сергиев Посад, улица Ларисы Шепитько, 15,17

Продаются дорого хорошие сухие два смежных участка по 12 соток, общая 24 сотки.

Пеплая линия. постоянный подъезд. весной не топтит.

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000 ₽

Эксперт от Циана Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку 833 333 ₽/сот.

+7 916 316-53-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 107673911

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/314004872/

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок, 24 сот.

Об участке

Площадь: 24 сот.

Категория земель: Земли населённых пунктов

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Канализация: Нет

Электричество: Есть

Газ: Магистральный по границе

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

Главное Документы для покупки На что смотреть?

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку: 833 333 ₽/сот.

+7 916 316-53-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

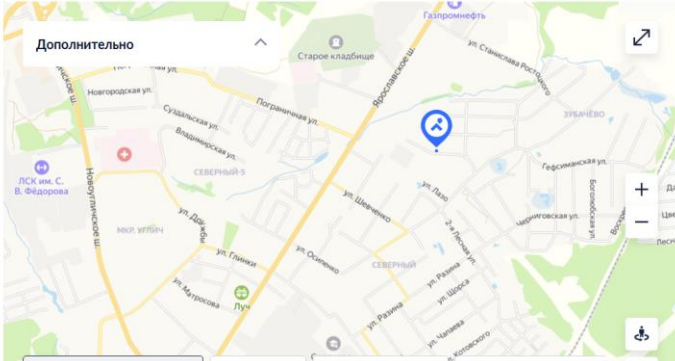
Написать

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/314004872/

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок, 24 сот.

Расположение

Дополнительно



20 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за сотку: 833 333 ₽/сот.

+7 916 316-53-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/262283240/

Только на Циан

Продается участок, 14 сот.

Московская область, Сергиев Посад, мкр. Семхоз На карте

А/А Ярославское шоссе: 58 км от МКАД А/А Алтуфьевское шоссе: 68 км от МКАД

Пожаловаться



11 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 155 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку: 821 429 ₽/сот.

+7 916 546-45-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 15638572

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/262283240/

11 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 155 000 Р

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку

821 429 Р/сот.

+7 916 546-45-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник

ID 15638572



6 фото



Площадь участка

14 сот.

Статус участка

ИЖС

Продам участок в мкр. Семхоз ул. Хотьковская д16 . Вдоль центральной улицы. Площадью 14 соток , огорожен забором , два въезда, с разных сторон чистый , ухоженный, сухой без строений . На участке свет 7квт , водопровод центральный, газ по границе . Соседи с газом. Инфраструктура вся рядом , улка, магазины, почта - 200м, до железнодорожной станции пешком 10мин.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2.
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА,
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.
СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4%	13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8%	12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9%	18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	4,4%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2%	17,5%

Таблица 360. Значение «Скидки на торг». Данные по курортным регионам, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,4%	5,1%	13,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,4%	4,4%	12,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,0%	7,7%	18,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	4,9%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,4%	8,3%	18,6%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2.
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА,
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.
СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 101. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,30	1,51	1,70	1,83	1,94				
	50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74
	100-200	0,66	0,86	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49
	200-300	0,59	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32
	300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23
	400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10
	600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02
	800-900		0,58	0,67	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 102. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам⁴⁴.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,46	1,80							
	50-100	0,69	1,00	1,23	1,41	1,55	1,66	1,74	1,82	1,88	1,93
	100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,56
	200-300		0,71	0,88	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,37
	300-400		0,65	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16
	500-600		0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11
	600-700		0,55	0,68	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06
	700-800		0,53	0,66	0,75	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,52	0,64	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,51	0,62	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97

⁴⁴ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков.



на Разрешенное использование земельного участка - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)
(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>)

8 ▼

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых (или пригодных к использованию) и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам (итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использ.	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
---	---	--------------------------------	----------------	-----------------	---

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,21	0,53	0,36
Малозатяжная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозатяжных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малозатяжного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозатяжном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,30	0,81	0,54
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,08	0,44	0,25
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,21	0,68	0,43

Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт) ; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,36	0,93	0,63
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,0
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных , предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	0,20	0,75	0,46
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	0,52	0,52	0,52
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 342. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Таблица 343. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 344. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», данные по курортным регионам.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 307. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,96	1,00

Таблица 308. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по курортным регионам.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,95	1,00

Земельные участки под объекты рекреации

Таблица 309. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00