



практика с 1996 года  
накопленная база ценовой информации  
более 5000 документов в год



УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО "РЦПОиЭ",  
Руководитель регионального  
представительства Ассоциации  
"Саморегулируемая организация оценщиков"

Кудряшов Д.Г.

22 сентября 2025 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-0858/2025

**Вид стоимости:** Рыночная

**Дата оценки:** 22 сентября 2025 г.

**Объект оценки:** Земельный участок с кадастровым №50:23:0050529:1246

**Расположен по адресу:** Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала

**Договор №:** №50005105471 от 28.12.2024 г.

**Заказчик:** Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ПАО Сбербанк

**Исполнитель:** ООО "РЦПОиЭ", ИНН 2129027683

телефон: +7 969 759 05 91

электронная почта: oценка.cbх@mail.ru

сайт: oценка--expertiza.ru

**Оценщик:** \_\_\_\_\_ Кудряшов Д.Г.



Участник проекта

Исследование рынка недвижимости  
выполнено по заказу Банка России



Банк России



428003, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корпус 1, офис 215, Тел. (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, E-mail: oценка.cbх@mail.ru, http://oценка21.com

исх. №О-0858/2025 от 22.09.2025 г.

Начальнику Отдела снабжения "Урал" Сервисного центра "Снабжение"  
Объединенного сервисного центра "Москва" Дирекция сервисных центров ПАО  
Сбербанк,  
г-же Мильковой Г.С.

Уважаемая Галина Сергеевна!

На основании договора №50005105471 от 28.12.2024 г., нами проведена оценка прав на объект, включающий в себя следующее имущество (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ):

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер объекта	Адрес	Оцениваемые права
1	Земельный участок	50:23:0050529:1246	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	право собственности

Оценка имущества проведена по состоянию на: 22 сентября 2025 г.

Дата составления отчета: 22 сентября 2025 г.

Период проведения работ по оценке:

- начало работ: 15 сентября 2025 г.

- окончание работ: 22 сентября 2025 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Задача оценки (назначение результатов оценки) - использование результатов оценки для целей реализации имущества в банкротстве.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Рыночная стоимость определена путем согласования результатов расчетов, полученных при использовании различных подходов к оценке:

Наименование подхода к оценке	Результаты расчетов стоимости, руб.
затратный подход -	не использовался
сравнительный подход -	430 000,00
доходный подход -	не использовался

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

рыночная стоимость: 430 000,00 рублей

Четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7) об утверждении Федеральных стандартов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: г. Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, 2 этаж; тел: (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91

Благодарим за оказанное доверие!

Директор ООО "РЦПОиЭ",  
руководитель регионального представительства  
Ассоциации "Саморегулируемая организация  
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



Кудряшов Д.Г.

**Содержание**

1. Предпосылки оценки	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
1.2. Основание для проведения оценки	7
1.3. Задание на оценку	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	8
1.4.1. Сведения о заказчике оценки	8
1.4.2. Сведения об оценщике	9
1.5. Сведения о независимости	9
1.6. Заявление о соответствии	10
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	10
1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения	11
1.10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	11
1.11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	11
1.12. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки	12
2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	13
2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	13
2.1.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	15
2.1.2.1. Местоположение объектов оценки	15
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	18
2.3. Текущее использование объекта оценки	18
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки	18
3. Анализ рынка объекта оценки	19
3.1. Итоги социально-экономического развития Раменского муниципального округа за I полугодие 2025 года	19
3.2. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	20
3.2.1. Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков	20
3.3. Анализ ликвидности оцениваемого имущества с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции	28
3.4. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта	28
4. Анализ наиболее эффективного использования	28
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	31
5.1. Выбор метода расчета стоимости объекта	32

5.2.	Расчет стоимости сравнительным подходом	34
5.2.1.	Выбор объектов аналогов	34
5.2.2.	Выбор параметров сравнения	37
5.2.3.	Выбор единиц сравнения	37
5.2.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	37
5.2.5.	Обоснование значений корректировок	37
5.2.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	40
5.2.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	43
6.	Согласование результатов	43
6.1.	Описание процедуры соответствующего согласования	43
6.2.	Обоснование выбора использованных весов	43

ПРИЛОЖЕНИЯ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ (УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ; ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ; ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ; ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ; ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ)

ПРИЛОЖЕНИЯ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

# 1. Предпосылки оценки

## 1.1. Основные факты и выводы

таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок
Дата оценки:	22 сентября 2025 г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.:	430 000,00
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	результаты оценки будут использованы (и действительны) только для целей реализации имущества в банкротстве
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет об оценке №О-0858/2025 от 22.09.25 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №50005105471 от 28.12.24 г.

### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

таблица 1.2

объект недвижимости		
тип недвижимости	земельный участок	
Идентиф. информация	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
	кадастровый номер участка	50:23:0050529:1246
Краткое описание	размер земельного участка, кв.м.	787,0
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
	разрешенное использование	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
	кадастровая стоимость участка, руб.	391 760,73
	наличие построек на участке	нет построек

### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

таблица 1.3

Стоимость, полученная в результате расчетов затратным подходом, руб.	не использовался
Стоимость, полученная в результате расчетов сравнительным подходом, руб.	430 000,00
Стоимость, полученная в результате расчетов доходным подходом, руб.	не использовался

### 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

таблица 1.4

Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	430 000,00
	Четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек

**1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

таблица 1.5

<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<i>в соответствии с назначением оценки</i>
---	--

**1.2. Основание для проведения оценки**

таблица 1.6

<b>Договор на проведение оценки</b>	<i>№50005105471 от 28 декабря 2024 г.</i>
-------------------------------------	---

**1.3. Задание на оценку**

таблица 1.7

<b>Объект оценки (состав объекта оценки и сведения для идентификации каждой из его частей)</b>	<i>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0050529:1246 и площадью 787 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала  Права на объект оценки: Собственник: Мамедзаде Рамазан Саяд оглы. Обременения: Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации</i>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<i>право собственности. Ограничения (обременения) при расчете стоимости не учитываются.</i>
<b>Цель оценки</b>	<i>результаты оценки будут использованы (и действительны) только для целей реализации имущества в банкротстве</i>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	<i>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
<b>Вид стоимости</b>	<i>рыночная стоимость (возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указывать.)</i>
<b>Дата оценки</b>	<i>22 сентября 2025 г.</i>
<b>Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<i>- оценка должна основываться на документах, представленных Заказчиком, которые считать достоверными; - права на недвижимость оценивать как свободные от обременений</i>
<b>Иные существенные допущения</b>	<i>Отсутствуют</i>
<b>Ограничения оценки</b>	<i>Отсутствуют</i>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</b>	<i>Отсутствуют</i>

<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	<i>Отчет составляется в форме электронного и бумажного документа</i>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	<i>Отсутствуют</i>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов информации</b>	<i>В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты начала оказания услуг</i>
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<i>- Договор купли-продажи от 26.04.2023 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-147659109 от 30.07.2025 г..</i>
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	<i>Отсутствуют</i>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	<i>· для целей реализации имущества в банкротстве · Собственник: Мамедзаде Рамазан Саяд оглы</i>
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	<i>В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.</i>
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	<i>Отсутствуют</i>

#### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

##### 1.4.1. Сведения о заказчике оценки

таблица 1.8

<b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b>	<i>Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ПАО Сбербанк</i>
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	<i>1027700132195</i>
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	<i>16 августа 2002 г.</i>
<b>Место нахождения</b>	<i>Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 Почтовый адрес: 620000, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 67</i>
<b>Прочие реквизиты</b>	<i>ИНН/КПП 7707083893/667102008 кор./счет 30101810500000000674 в Уральском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 046577674</i>

## 1.4.2. Сведения об оценщике

таблица 1.9

<b>Исполнитель</b>	<b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"	
	<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1022101279485	
	<b>Дата присвоения ОГРН</b>	8 ноября 2002 г.	
	<b>Место нахождения</b>	428000, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1,	
	<b>Прочие реквизиты</b>	ИНН/КПП 2129027683/213001001 Р/счет 40702810875020034439 в Чувашское Отделение №8613 ПАО СБЕРБАНК г.Чебоксары, кор/счет 30101810300000000609, БИК 049706609	
<b>Оценщик</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Кудряшов Димитрий Германович	
	<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (номер в реестре № 565 от 20.01.2012 г.); местонахождение СРОО "ЭС": г. Москва, внутренний территориальный городской Муниципальный округ Басманный, Потаповский переулок, дом 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14	
	<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p>Диплом Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова, г. Чебоксары от 22.06.1995 г. ЭВ № 224490, по специальности «Металлорежущие станки и инструменты», рег. №3232.</p> <p>Диплом ОУ «Московский университет потребительской кооперации» г. Москва, от 03.07.2002 г. № ДВС 0905590, по специальности – Юриспруденция, рег. № 62967.</p> <p>Диплом ФБГОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718 0473210, программа магистратуры по направлению «38.04.01 Экономика» (Специализация-экспертиза отчетов об оценке), рег. №84.</p> <p>Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ) г. Чебоксары, от 2002 г. ПП №458111, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. №009.</p> <p>Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ) г. Чебоксары, от 2002 г. ПП №397588, программа «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», рег. №019.</p> <p>Диплом Московский финансово-промышленный университет «Синергия» г. Москва, от 2012 г. ПП-1, № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег. №0242.</p> <p>НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г. Рязань, от 2013 г. №06/13, программа «Трасологическая экспертиза».</p>	
	<b>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036160-1 от 12.04.2024 г. срок действия до 12.04.2027 г.	
	<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: САО "РЕСО-Гарантия", Полис №922/2839237981 от 26.06.2025 г. срок действия с 07.07.2025 г. по 06.07.2026 г (страховая сумма 100 000 000 руб.)	
	<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 1997г.	
	<b>Информация о привлекаемых сторонних организациях и специалистах</b>		
<b>Ф.И.О специалиста</b>		<b>Квалификация</b>	<b>Степень участия</b>
не привлекались			
<b>Информация о привлекаемых сотрудниках организации</b>			
<b>Ф.И.О специалиста</b>		<b>Квалификация</b>	<b>Степень участия</b>
не привлекались			

## 1.5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## 1.6. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик \_\_\_\_\_

Кудряшов Д.Г.

## 1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

### *Общие условия*

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

### *Положения об ответственности*

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

### *Освобождение от ответственности*

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

### *Описание имущества*

Права владельца на оцениваемое имущество подтверждены правоустанавливающими документами (см. раздел 1.9)

В то же время Оценщики не несут всей ответственности за юридическое описание прав на ОБЪЕКТ оценки и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, так как права определялись Оценщиками на основании документов, представленных заказчиком.

Права собственности на ОБЪЕКТ оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально (см. раздел 1.9)

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

### *Скрытые характеристики и дефекты*

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

### *Заключительные положения*

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

#### **Конфиденциальность**

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

### **1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

таблица 1.10

<b>Работы и исследования, использованные для проведения оценки</b>	-
--	---

### **1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения**

таблица 1.11

<b>Затратный подход:</b>	
<i>не использовался</i>	
<b>Сравнительный подход:</b>	
<b>Параметры аналогов</b>	<p><i>Данные:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- специализированных сайтов: <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>; <a href="https://cheb.ws">https://cheb.ws</a> и др.</li> <li>- агентств недвижимости: АН "Volga" и пр.</li> </ul> <p><i>Точные данные и ссылки на предложения указаны в табл.3.1 раздела 3.2.</i></p>
<b>Доходный подход:</b>	
<i>не использовался</i>	

### **1.10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки**

таблица 1.12

<b>Наименование документа</b>	<b>Серия, номер</b>	<b>Дата выдачи</b>
<i>Договор купли-продажи</i>	<i>б/н</i>	<i>26.04.2023 г.</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости</i>	<i>№ КУВИ-001/2025-147659109</i>	<i>30.07.2025 г.</i>

*При проведении настоящей оценки также были использованы данные визуального осмотра ОБЪЕКТА оценки. Все вышеперечисленные документы предоставлены Заказчиком.*

### **1.11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г.; 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России (далее - МЭР) от 14.04.2022 г. №200, Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), утвержденный приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200, Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), утвержденный приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200, Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку" (ФСО IV), утвержденный приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200, Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденный приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200, Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО 7) утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Экспертный совет".

## 1.12. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки

*Объекты оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цена объекта оценки* – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

*Стоимость объекта оценки* – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

*Итоговая стоимость* объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Рыночная стоимость объекта* – согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

*Ликвидационная стоимость* учитывает дополнительные скидки, позволяющие реализовать объект в ограниченно короткий период времени. В расчетах использованы данные специализированных фирм о снижении стоимости сделок, предусматривающих срочную реализацию имущества.

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

*Дата оценки* (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

*Срок экспозиции объекта оценки* - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*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.

*Оценка объекта оценки* – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Инвестиционная стоимость* - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях.

*Принцип оценки имущества* – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

*Износ имущества* – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*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.

*Кадастровая стоимость* объекта недвижимости - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

*Наиболее эффективное использование* - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Проведение оценки включает следующие этапы (п.1 ФСО № III):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## 2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании:

- выписки из ЕГРН (сведения об имущественных правах);
- визуального осмотра (качественные характеристики объекта).

#### 2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

таблица 2.1

<b>Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:</b>	
<b>Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов</b>	<p><i>В качестве правоустанавливающего документа предоставлен:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Договор купли-продажи от 26.04.2023 г.;</li> </ul> <p><i>В качестве правоподтверждающих документов предоставлено:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-147659109 от 30.07.2025 г.;</li> </ul> <p><i>Оцениваемые права зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством;</i></p> <p><i>сведения, указанные в документах, оцениваются как достоверные.</i></p>
<b>Имущественные права на объект оценки (оцениваемые права)</b>	<i>право собственности</i>

<b>Выявленные обременения и их влияние на определяемую стоимость</b>	<p>При запросе документы о наличии обременений не предоставлены. На сайте Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (<a href="https://rosreestr.ru/site/">https://rosreestr.ru/site/</a>) в отношении оцениваемой недвижимости зарегистрировано ограничение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ипотека в силу закона № 50:23:0050529:1246-50/145/2023-12 от 28.04.2023</li> <li>- Запрещение регистрации № 50:23:0050529:1246-50/141/2025-15 от 30.07.2025.</li> </ul> <p>Обременения прав при расчете стоимости прав не учитываются (даже при их наличии) в соответствии с заданием на оценку.</p>
--	--

**объект недвижимости**

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

🗨️ 📧 📄

**Земельный участок** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 04.01.2023

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0050529:1246
Дата присвоения кадастрового номера	10.06.2011
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь, кв.м	787
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	391760.73
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022


**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 50:23:0050529:1246-50/145/2023-11 от 28.04.2023
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ипотека в силу закона № 50:23:0050529:1246-50/145/2023-12 от 28.04.2023 Запрещение регистрации № 50:23:0050529:1246-50/141/2025-15 от 30.07.2025

<b>Экологические ограничения</b>	<i>жилая зона</i>
<b>Назначение, разрешенное использование</b>	<i>Земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации</i>
<b>Возможные ограничения в использовании объектов (памятники истории, культуры; сервитуты и т.п.)</b>	<i>не выявлены</i>

## 2.1.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

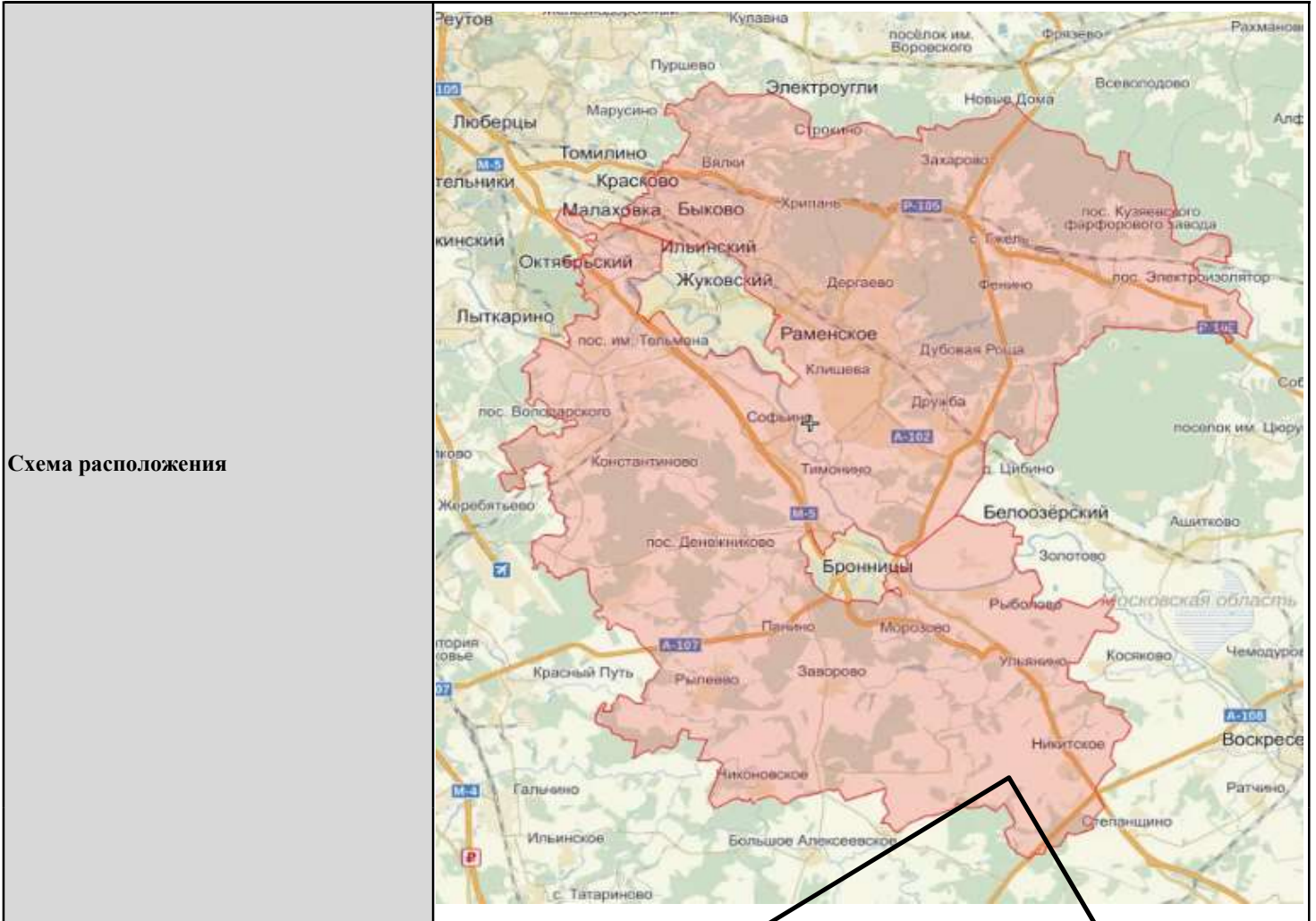
таблица 2.2

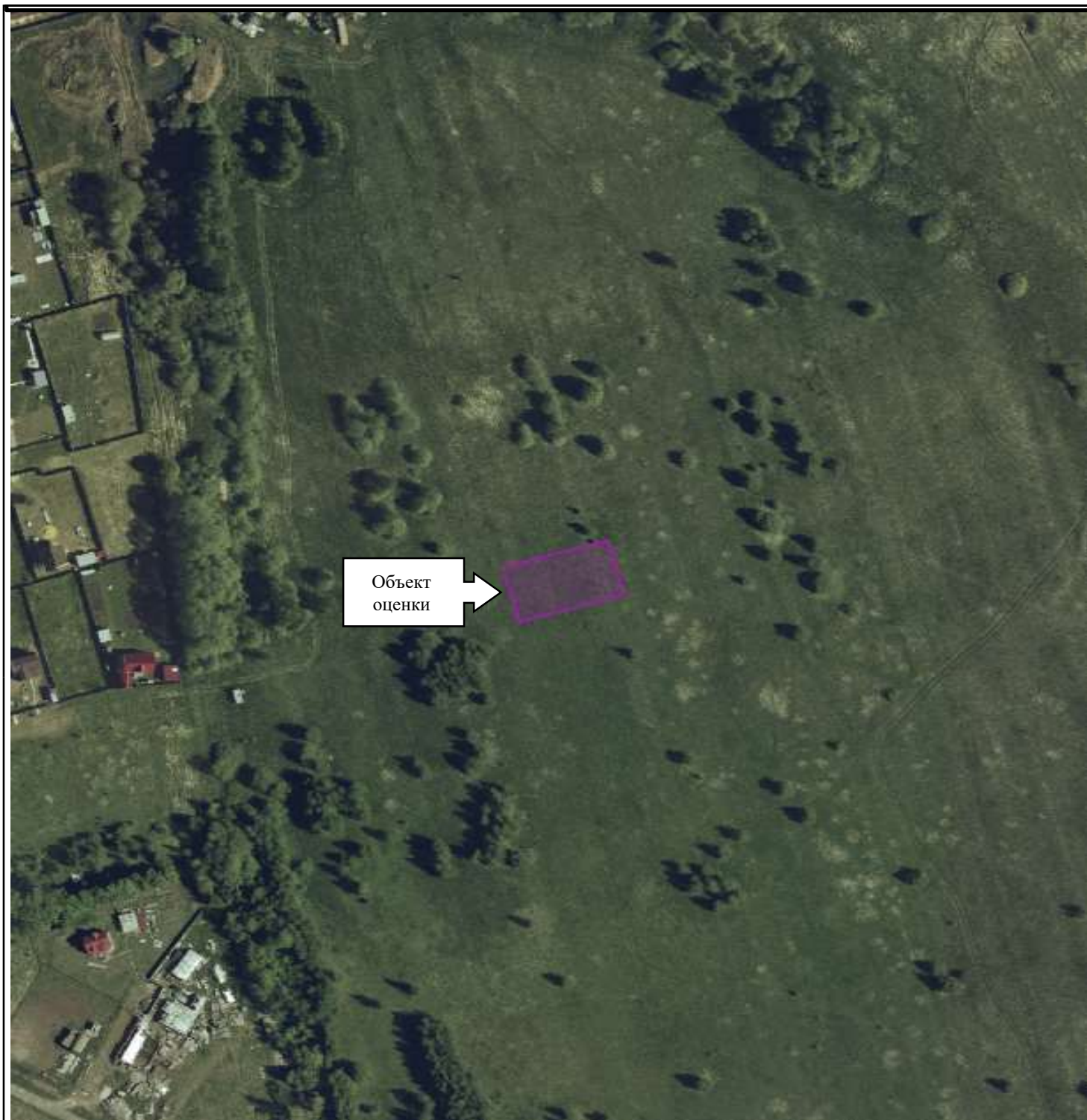
Физические свойства участка	
<b>Размер участка, кв.м.</b>	787,00
<b>Топографические характеристики участка</b>	участок ровный, правильной формы
<p>Земельный участок: 50:23:0050529:1246</p>  <p>Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост</p> <p>Вид объекта недвижимости Земельный участок</p> <p>Вид земельного участка Землепользование</p> <p>Дата присвоения 10.06.2011</p> <p>Кадастровый номер 50:23:0050529:1246</p> <p>Кадастровый квартал 50:23:0050529</p> <p>Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала. <a href="#">Свернуть</a></p> <p>Площадь уточненная 787 кв. м</p> <p>Площадь декларированная -</p> <p>Площадь -</p> <p>Статус Учетный</p> <p>Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в</p> <p>Форма собственности Частная</p> <p>Кадастровая стоимость 391 760,73 руб.</p>	
<b>Инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка</b>	исследования не проводились
<b>Инженерная инфраструктура</b>	имеется возможность подведения
<b>Описание территории участка (благоустройство, сооружения)</b>	участок не благоустроен
<b>Постройки на участке и их описание</b>	нет построек

## 2.1.2.1. Местоположение объектов оценки

таблица 2.3

Описание местоположения	
<b>Адрес</b>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
<b>Численность нас. пункта, удаленность от крупных городов/населенных пунктов</b>	Раменский муниципальный округ — муниципальное образование на юго-востоке Московской области России, соответствующее по административно-территориальному делению городу областного подчинения Раменское с административной территорией. Административный центр — город Раменское. Площадь составляет 1367,90 км <sup>2</sup> . Расстояние от города Раменское до Москвы — 51 км. По данным на 1 сентября 2025 года, численность населения Раменского района Московской области — 121 908 человек. По гендерному составу: 54 005 мужчин (44,3%) и 67 903 женщины (55,7%)





**Описание местоположения**

<b>Удобство подъездных путей</b>	<i>грунтовые подъездные пути</i>
<b>Близость остановок общественного транспорта</b>	<i>до остановки общественного транспорта около 2,5 км.</i>
<b>Близость центра населенного пункта (по прямой)</b>	<i>до центра д.Аргуново около 800 м в западном направлении</i>
<b>Социальная инфраструктура</b>	<i>не развита: в ближайшем расположении есть магазин, федеральная трасса М-5</i>
<b>Экологическая обстановка, живописность вида и др.</b>	<i>экологическая обстановка благоприятная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ</i>
<b>Типичное землепользование соседних участков</b>	<i>земельные участки для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, ведение личного подсобного хозяйства</i>

## 2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, кроме указанных выше, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме указанных выше, не выявлены.

## 2.3. Текущее использование объекта оценки

таблица 2.4

Текущее использование земельного участка	<i>не используется</i>
--	------------------------

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

таблица 2.5

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>
Другие характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>

## 2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки

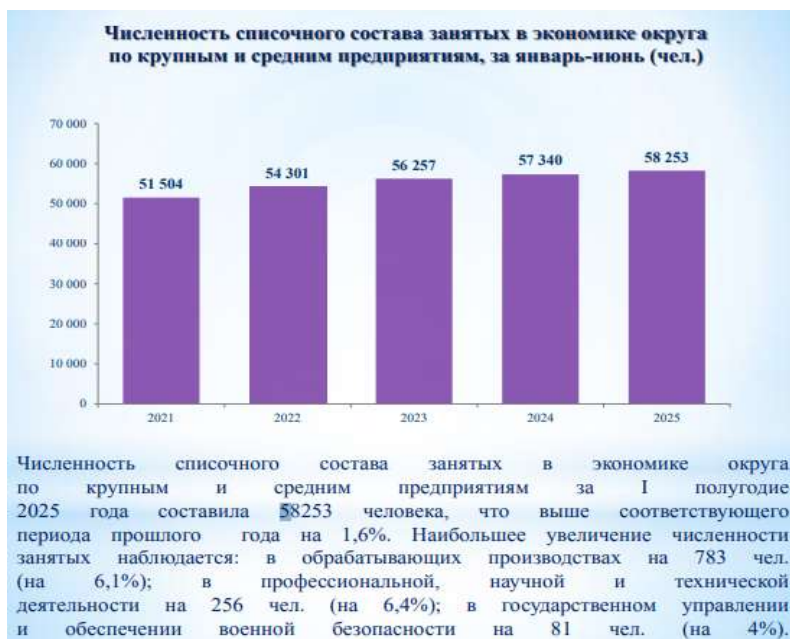
таблица 2.6

ФИО	<i>Мамедзаде Рамазан Саяд оглы</i>
Документ, удостоверяющий личность	<i>паспорт гражданина РФ: серия 04 21 №676367 выдан 28.07.2021 г. МВД по России по Красноярскому краю</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<i>Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Семафорная, д.417, кв.41</i>
Данные бухгалтерского учета	<i>Учет не ведется</i>

### 3. Анализ рынка объекта оценки

#### 3.1. Итоги социально-экономического развития Раменского муниципального округа за I полугодие 2025 года





Источник информации: <https://www.ramenskoye.ru/component/content/article/119-deyatelnost/ekonomika/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-okruga/26568-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-ramenskogo-munitsipalnogo-okruga-za-i-polugodie-2025-goda?Itemid=589>

## 3.2. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект - земельный участок. В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования, а также визуального осмотра, наилучшее использование объекта оценки - индивидуальное жилищное строительство. Таким образом, в отчете выполнен анализ предложений по продаже аналогичных свободных земельных участков.

### 3.2.1. Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние в данном спектре недвижимости оказывают:

- Статус населенного пункта
- Местоположение в пределах города
- Охрана территории
- Подъездные пути
- Наличие ограждения территории
- Межевание участка
- Наличие зданий, строений, сооружений под снос
- Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков
- Близость к объектам, нарушающим экологию местности
- Общая площадь
- Инженерно-геологические условия
- Форма участка
- Электроснабжение
- Газоснабжение
- Водоснабжение
- Канализация
- Функциональное назначение

Диапазон рыночной стоимости на предлагаемые аналогичные земельные участки (с учетом торга): от 0,423 тыс.руб./кв.м до 0,811 тыс.руб./кв.м в зависимости от местонахождения, площади и пр.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП Раменские Дали, 54	1 000,0	950,00	0,950	14,6%	811,30	0,811	m.8-964-715-02-47, https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7507642592

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_7507642592

## Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

**950 000 Р**  
 95 000 Р за сотку  
 В ипотеку от 29 743 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 715-02-47

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Земельный участок: 50:23:0050529:127

[Ещё продаёте?](#) [Т](#) [☆](#)

[Когда можно посмотре](#) [Информация](#) [Сервисы](#) [Объекты](#) [Части ЗУ](#) [Сост](#)

**Об участке**

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 54 км

**Расположение**

Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП  
 Раменские Дали, 54  
 Новорязанское шоссе, 54 км [Показать карту](#)

**Описание**

Прописка, электричество, транспортная доступность, 54 км от МКАД ( кадастровый номер 50:23:0050529:127), ИЖС (для дачного строительства с правом возведения жилого дома). Хороший подъезд к участку, в пешей доступности лес, магазин, автобусная остановка.

Состояние участка: участок правильной формы, ровный, в огороженном и охраняемом поселке, живописное место, рядом с новой скоростной трассой М-5, на огороженной территории ДНП, круглогодичный подъезд, рядом водоём, лес, есть возможность прописки (оформлен дом, подведено электричество 15 кВт (столб со счетчиком), проведена геодезия земельного участка).

№ 7507642592 · вчера в 14:44 · 60 просмотров (+0 сегодня)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.12.2010
Кадастровый номер	50:23:0050529:127
Кадастровый квартал	50:23:0050529
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, ДНП "Раменские дали", уч. 54 <a href="#">Свернуть</a>
Площадь уточненная	1 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	527 000 руб.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, 160А, кад.№50:23:0050573:1098	700,0	347,00	0,496	14,6%	296,34	0,423	т. 8-958-758-94-22, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7401341416">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7401341416</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_sot.\_snt\_dnp\_7401341416

## Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

347 000 Р  
49 571 Р за сотку

Земельный участок: 50:23:0050573:1098

8 958 758-94-22

Активы Сбербанка  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Надёжный партнёр

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Паташов Павел Владиславович

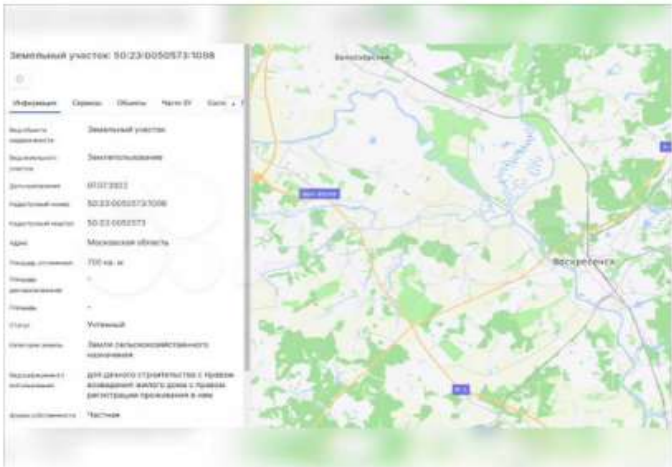
Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.07.2022
Кадастровый номер	50:23:0050573:1098
Кадастровый квартал	50:23:0050573
Адрес	Московская область
Площадь, уточненная	700 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	327 544 руб.

Об участке  
Площадь: 7 сот. Расстояние от МКАД: 54 км

Расположение  
Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Аргуново, 160А  
Новорязанское шоссе, 9778 км [Показать карту](#)

Описание  
В рамках процедуры банкротства реализуется земельный участок в коттеджном поселке Аргуновские дачи, Раменский муниципальный округ, Московская область.



Кадастровый номер **50:23:0050573:1098**  
Координаты **55.292908, 38.388484**  
Площадь участка **7 соток**  
Категория земель **Земли сельскохозяйственного назначения**  
Вид разрешенного использования **Для дачного строительства с правом возведения жилого дома, с правом регистрации и проживания в нем**  
Аукцион на ЭТП "Центр Дистанционных Торгов", задаток 10% от начальной цены лота.  
Специалисты Банка сопровождают процедуру участия в торгах "под ключ":  
- регистрация на ЭТП;  
- подача заявки;  
- торги;  
- сопровождение сделки купли-продажи.  
Все вопросы можно уточнить на сайте активов банка Portal-DA. Либо обращаться по телефону в будние дни с 09:00 до 18:00 по МСК.  
Объект реализуется на Портале DA по адресу [http://portal-da.ru/objects/449896-zemlya-s-h-naznacheniya-7-sotok-v-kp-argunovskie-dachi-ramenskiy-mo?](http://portal-da.ru/objects/449896-zemlya-s-h-naznacheniya-7-sotok-v-kp-argunovskie-dachi-ramenskiy-mo?utm_campaign=avito&utm_content=449896&utm_medium=referral&utm_source=feed)  
[utm\\_campaign=avito&utm\\_content=449896&utm\\_medium=referral&utm\\_source=feed](http://portal-da.ru/objects/449896-zemlya-s-h-naznacheniya-7-sotok-v-kp-argunovskie-dachi-ramenskiy-mo?utm_campaign=avito&utm_content=449896&utm_medium=referral&utm_source=feed)

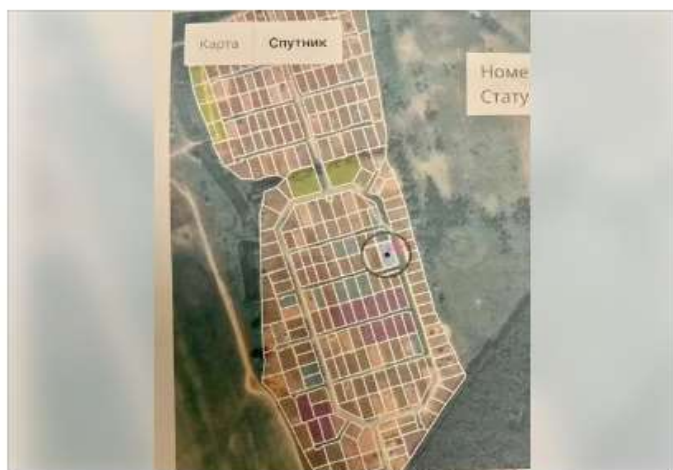
№ 7401341416 · 27 августа в 07:51 · 3939 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	Московская обл., Раменский г.о., д.Аргуново, кад.№50:23:0050529:297	796,0	650,00	0,817	14,6%	555,10	0,697	m. 8-958-462-29-99, https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_3723136828

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_snt\_dnp\_3723136828

## Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 54 км

### Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново  
Новорязанское шоссе, 54 км

Показать

### Описание

Продаю срочно! В соток, цена 750 000рубОчень удобная локация, участок находится рядом с новой трассой М-5, в настоящее время от трассы М-5 строится съезд к дачному посёлку Аргуново, так что от трассы до участка 1 км. так что добраться от МКАД 40 минут.

Разрешение использования участка - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем.

Вид объекта собственности - для дачного строительства.

Вид категории ЗУ - Земли сельскохозяйственного назначения

На участке проведено электричество.

№ 3723136828 · 29 августа в 05:46 · 217 просмотров (+0 сегодня)

650 000 ₽

81 250 ₽ за сотку

В ипотеку от 28 243 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 462-29-99

Написать сообщ.

Земельный участок: 50:23:0050529:297

Рассчитать ип.

### Спросите у продав

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг

Когда можно посмотреть?

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		01.12.2010		
Кадастровый номер		50:23:0050529:297		
Кадастровый квартал		50:23:0050529		
Адрес		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала.		
Площадь уточненная		796 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования		для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		419 810,4 руб.		

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП Раменские Дали, 193, кад.№50:23:0050529:266	1 726,0	1 000,00	0,579	14,6%	854,00	0,495	m. 8-958-461-65-67, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_7288665455">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_7288665455</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_snt\_dnp\_7288665455

## Участок 17 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 17 сот.

Расстояние от МКАД: 55 км

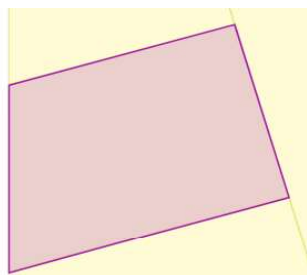
### Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП  
Раменские Дали, 193  
Новорязанское шоссе, 55 км

[Показать карту](#)

### Описание

Продаётся участок 17 соток, свет по границе участка, за участком есть пруд



№ 7288665455 · 4 сентября в 14:48 · 268 просмотров (+0 сегодня)

1 000 000 ₽

58 824 ₽ за сотку

В ипотеку от 29 993 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 461-65-67

Написать Земельный участок: 50:23:0050529:266



Расчитать

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

### Спросите у

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Здравствуйте! Вид земельного участка Землепользование

Ещё продаёте? Дата присвоения 01.12.2010

Когда можно посмотреть? Кадастровый номер 50:23:0050529:266

Кадастровый квартал 50:23:0050529

**Ирина**  
Частное лицо  
На Авито с февраля

Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала.

[Свернуть](#)

Площадь уточненная 1 726 кв. м

Площадь декларированная -

Площадь -

Статус Учтенный

Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в

Форма собственности -

Кадастровая стоимость 907 634,36 руб.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1120	600,0	390,00	0,650	14,6%	333,06	0,555	т. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4906378019">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4906378019</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_4906378019

## Участок 6 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

### 390 000 Р

65 000 Р за сотку

8 958 786-04-42

Земельный участок: 50:23:0050573:1120

Активы С  
Агентст  
На Авито

Надежны

Вид объекта  
Контакты  
Самойле

Вид земельного  
участка

Дата присвоения

Кадастровый номер

Кадастровый квартал

Адрес

Площадь уточненная

Площадь  
декларированная

Площадь

Статус

Категория земель

Вид разрешенного  
использования

Форма собственности

Кадастровая  
стоимость

Земельный участок

Землепользование

21.10.2022

50:23:0050573:1120

50:23:0050573

Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, деревня Аргуново

600 кв. м

-

-

Учтенный

Земли сельскохозяйственного назначения

для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Частная

280 872 руб.



### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 54 км

### Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.

Аргуново

Новорязанское шоссе, 54 км

[Показать карту](#)

### Описание

Продается участок земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 600 кв.м., кадастровый № 50:23:0050573:1120, адрес: 140168, Московская область, Раменский р-н, с/п. Ульяновское, д.Аргуново

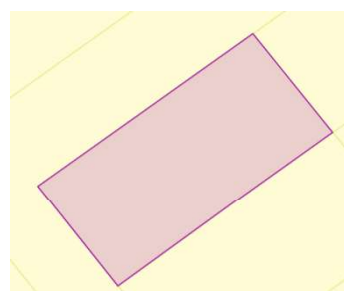
Объект реализуется на Портале ДА по адресу [http://portal-da.ru/objects/109523-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-6-sot?](http://portal-da.ru/objects/109523-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-6-sot?utm_campaign=avito&utm_content=109523&utm_medium=referral&utm_source=feed)

[utm\\_campaign=avito&utm\\_content=109523&utm\\_medium=referral&utm\\_source=feed](http://portal-da.ru/objects/109523-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-6-sot?utm_campaign=avito&utm_content=109523&utm_medium=referral&utm_source=feed)

utm\_campaign=avito&utm\_content=109523&utm\_medium=referral&utm\_source=feed

№ 4906378019 · 9 сентября в 13:19 · 742 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

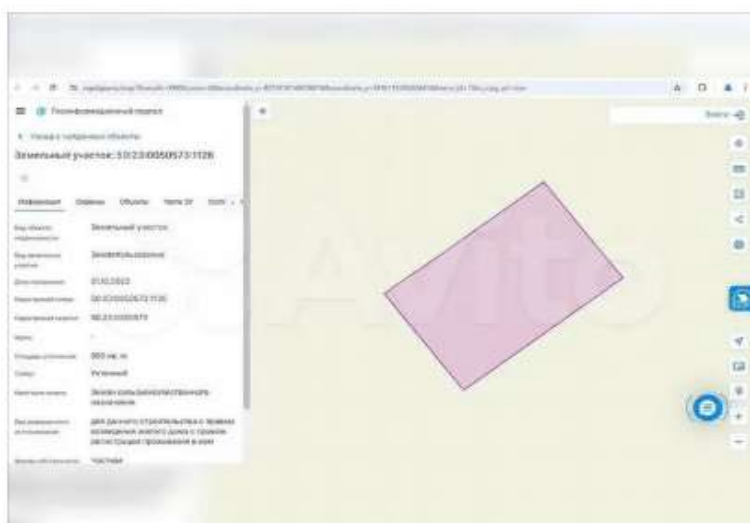


№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб. /кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торгоа, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торгоа, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1126	800,0	520,000	0,650	14,6%	444,08	0,555	т. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906184450">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906184450</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_izhs\_4906184450

## Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 54 км

### Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.

Аргуново

Новорязанское шоссе, 54 км

[Показать карту](#)

### Описание

Продается участок земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 800 кв.м., кадастровый № 50:23:0050573:1126, адрес: 140168, Московская область, Раменский р-н, с/п.Ульянинское, д.Аргуново

Объект реализуется на Портале ДА по адресу [http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?](http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?utm_campaign=avito&utm_content=615208&utm_medium=referral&utm_source=feed)

[utm\\_campaign=avito&utm\\_content=615208&utm\\_medium=referral&utm\\_source=feed](http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilischnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?utm_campaign=avito&utm_content=615208&utm_medium=referral&utm_source=feed)

№ 4906184450 · 9 сентября в 13:19 · 3875 просмотров (+1 сегодня)

## 520 000 ₽

65 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 27 593 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



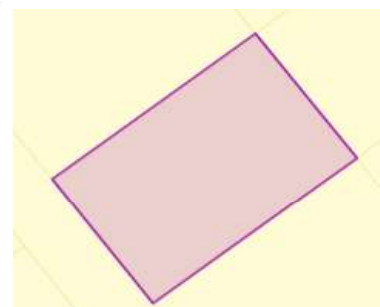
8 958 786-04-42

Земельный участок: 50:23:0050573:1126



Информация    Сервисы    Объекты    Части ЗУ    Состав

Актив	Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
<b>Агент На Ави</b>	Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
<b>Надеж</b>	Вид земельного участка		Землепользование:		
<b>Контакт Самой</b>	Дата присвоения	21.10.2022			
	Кадастровый номер	50:23:0050573:1126			
	Кадастровый квартал	50:23:0050573			
	Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское, деревня Аргуново			
	Площадь уточненная	800 кв. м			
	Площадь декларированная	-			
	Площадь	-			
	Статус	Учтенный			
	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
	Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
	Форма собственности	Частная			
	Кадастровая стоимость	374 176 руб.			



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:29:0050208:278	988,0	539,00	0,546	14,6%	460,31	0,466	m. 8-958-757-63-00, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._snt_dnp_7587578895">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._snt_dnp_7587578895</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_98\_sot.\_snt\_dnp\_7587578895

## Участок 9,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### 539 000 ₽

55 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 27 688 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 958 757-63-00

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

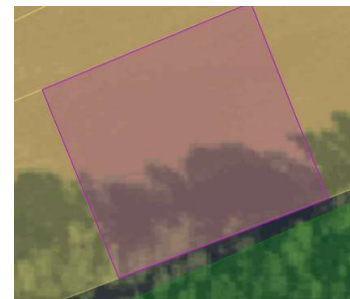
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Земельный участок: 50:29:0050208:278

### Об участке

Площадь: 9,8 сот.

Расстояние от МКАД: 54 км

### Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Аргуново  
Новорязанское шоссе, 54 км

[Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок в Раменском районе в новом поселке Бубновский лес от собственника.

Кадастровый номер **50:29:0050208:278** (участок 75)

Небольшой дачный поселок между д. Бубново (Раменский г.о.) и д. Субботино (Воскресенский г.о.).

С одной стороны – красивые обработанные поля, с другой – лес для прогулок и грибов.

По границе поселка протекает р. Песочня. Немного южнее у д. Бубново и Костино – запруды с пляжем. Там же – конный клуб.

В шаговой доступности в с. Косяково – школа, детский сад, мед.пункт, магазины.

До г. Воскресенск по всей городской инфраструктурой – 10 минут на машине.

Рядом автобусная остановка в д. Субботино Электричество – заведено в поселок

Участки с возможностью строительства жилого дома не более 3 этажей и прописки в нем. Использование материнского капитала на строительство, а также льготные гос.программы под жилую застройку.

Мы эксперты в земельном деле, работаем с различными видами кредитования и предоставляем рассрочку без %. Подписывайтесь на нас, чтобы получать уведомления о скидках и акциях. В продаже есть и другие варианты, посмотреть поселки можно на сайте компании Земля в квадрате. По всем вопросам звоните!

Земля в квадрате  
Агентство

Надежный партнер Реквизиты пров

Подписаться на продавца

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.09.2016
Кадастровый номер	50:29:0050208:278
Кадастровый квартал	50:29:0050208
Адрес	Московская область, Воскресенский район
Площадь уточненная	988 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	402 570,48 руб.

№ 7587578895 · сегодня в 12:42 · 62 просмотра (+2 сегодня)

\* - скидка на уторговывание определена согласно "Справочнику оценщика недвижимости" (Лейфер Л. А.), др. дополнительная информация определены в результате переговоров с продавцом.

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

### 3.3. Анализ ликвидности оцениваемого имущества с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции

Ликвидность объектов недвижимости – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать недвижимость по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

Анализ ликвидности оцениваемого имущества приведен в табл.:

таблица 3.3

Показатели	Значения для объекта оценки	Условия признания объекта ликвидным	Выполнение условий ликвидности
Потенциальные покупатели	<i>физические лица, жители Московской области</i>	<i>отсутствие каких-либо особенностей объекта, которые сужают количество и состав потенциальных покупателей</i>	+
Типичные условия продажи	<i>стандартные</i>	<i>возможна реализация в стандартных условиях</i>	+
Типичный срок экспозиции	<i>9-18 месяцев</i>	<i>возможна реализация не более чем за 180 дней</i>	+

\* - Значения показателей ликвидности - данные риэлторских фирм.

Анализ ликвидности оцениваемого имущества показал, что объект оценки является ликвидным.

### 3.4. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта

С учетом того, что стоимость объекта рассчитывалась на основе данных, относящихся к узкому сегменту рынка влияние политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторов не рассматривалось. Как и не приводилась не используемая в расчетах (по указанной выше причине) информация о общих экономических, социальных, демографических и др. показателей региона.

## 4. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заклучение об эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При выборе наиболее эффективного использования учтены следующие факты:

**Законодательные ограничения:** Расположение в жилой зоне предусматривает такое использование объектов недвижимости, которое не приводит к ухудшению экологической обстановки и условий проживания людей, а также соответствует разрешенным вариантам использования, категории земель.

**Физические ограничения:** Небольшой размер участка исключает строительство особо крупных объектов.

**Финансовая эффективность:** При рассмотрении вариантов использования следует учесть расположение участка в жилой зоне, а также наличие таких достоинств расположения, как подъездные пути, инженерные коммуникации и др.

таблица 4.1

Наименование фактора	Описание участка	Приемлемость вариантов использования и возможность использования свободного незастроенного участка			
		Строительство индивидуального жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства	Строительство складской недвижимости	Строительство производственной недвижимости	Строительство торгово-офисной недвижимости
<b>Законодательная разрешенность:</b>					
Разрешенное использование, сервитуты	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	+	+	+	+
Экологические ограничения	жилая зона	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Наличие особых охранных зон (историчес. и др.)	не выявлены	+			
Прочие ограничения	не выявлены	+			
<b>Физическая осуществимость</b>					
Размер участка, кв.м.	787,00	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Топографические характеристики участка	участок ровный, правильной формы	+			
Инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка	исследования не проводились	+			
Наличие и возможность подведения инженерных сетей	имеется возможность подведения	+			

Наименование фактора	Описание участка	Приемлемость вариантов использования и возможность использования свободного незастроенного участка			
		Строительство индивидуального жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства	Строительство складской недвижимости	Строительство производственной недвижимости	Строительство торговой-офисной недвижимости
<b>Финансовая эффективность:.</b>					
Численность населенного пункта, удаленность от крупных городов	Раменский муниципальный округ — муниципальное образование на юго-востоке Московской области России, соответствующее по административно-территориальному делению городу областного подчинения Раменское с административной территорией. Административный центр — город Раменское. Площадь составляет 1367,90 км². Расстояние от города Раменское до Москвы — 51 км. По данным на 1 сентября 2025 года, численность населения Раменского района Московской области — 121 908 человек. По гендерному составу: 54 005 мужчин (44,3%) и 67 903 женщины	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Удобство подъездных путей	грунтовые подъездные пути	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Близость остановок общественного транспорта	до остановки общественного транспорта около 2,5 км.	+			
Близость центра населенного пункта	до центра д.Аргуново около 800 м в западном направлении	+			
Типичное землепользование	земельные участки для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, ведение личного подсобного хозяйства	+			
Социальная инфраструктура	не развита: в ближайшем расположении есть магазин, федеральная трасса М-5	+			
Экологическая обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка благоприятная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ	+			
<b>Предпочтительность варианта (средневзвешенное значение)</b>		+	-	-	-

С учетом перечисленных обстоятельств наилучшим использованием свободного участка определено строительство индивидуального жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства.

## 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

**Затратный подход** - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта исследования с учетом износа и устареваний.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта исследования и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

**Восстановительная стоимость** - стоимость строительства в текущих ценах на дату исследования точной копии исследуемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те недостатки, что и исследуемое здание.

**Стоимость замещения** - исследуемая стоимость строительства в текущих на дату исследования ценах здания с полезностью, равной полезности исследуемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) рассчитать восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
- 2) установить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- 3) определить предпринимательский доход;
- 4) установить величину накопленного износа;
- 5) рассчитать остаточную стоимость объекта исследования с учетом прав на земельный участок

**Сравнительный подход** - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на сравнении объекта исследования с объектами - аналогами объекта исследования, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта исследования для целей исследования признается объект, сходный объекту исследования по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Наиболее точный подход исследования земельных участков (как права собственности, так и права пользования - арендной платы за пользование участком). Имеет такие преимущества, как объективность и простота расчетов. Как правило, при наличии необходимых исходных данных всегда применяется и имеет больший вес при согласовании.

**Доходный подход** - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта исследования.

Доходный подход к исследования земельных участков включает методы, позволяющие получить исследование стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) принцип наиболее эффективного использования;
- 2) принцип ожидания;
- 3) принцип спроса и предложения;
- 4) принцип замещения.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод рекапитализации стоимости;
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования и выделения доли дохода от предпринимательской деятельности.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно её финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные целесообразно брать до налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации исследуемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных с потоками, определенными на основе прогнозных данных.

### 5.1. Выбор метода расчета стоимости объекта

При оценке можно использовать три подхода к оценке – сравнительный, затратный и доходный, но оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом необходимо учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода информации.

В соответствии с существующими методиками и проведенным выше анализом рыночная стоимость может быть определена следующим образом:

таблица 3.2

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
<b>Методы затратного подхода</b>			
Отсутствуют, затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.			
<b>Методы сравнительного подхода</b>			
<b>Метод сравнения продаж</b>	Точность, минимум субъективных расчетов	Пригоден при наличии данных о сделках с аналогичными объектами	+
<b>Метод выделения</b>	Пригоден для расчетов при отсутствии данных о сделках со свободными земельными участками	Сложен, содержит большое количество субъективных расчетов, в т.ч. определение стоимости построек на участке, неточен	недостаточно исходных данных
<b>Метод распределения</b>	Пригоден для расчетов при отсутствии данных о сделках со свободными земельными участками	Сложен, содержит большое количество субъективных расчетов, в т.ч. определение доли земельного участка в стоимости имущественных комплексов, неточен	недостаточно исходных данных
<b>Методы доходного подхода</b>			
<b>Метод капитализации/ дисконтирования потенциального дохода (экономленных средств)</b>	Пригоден для расчетов в условиях отсутствия сделок и предложений к продаже земельных участков	Содержит дополнительные расчеты, требует наличия информации об условиях аренды аналогичных свободных участков.	недостаточно исходных данных
<b>Метод остатка</b>	Пригоден для расчетов в условиях отсутствия сделок и предложений к продаже земельных участков, аренды свободных участков	Содержит дополнительные расчеты, требует наличия информации об условиях аренды аналогичных участков.	Используется при отсутствии информации по сделкам и предложениям зем. участков, аренде свободных зем. участков

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
<b>Метод предполагаемого использования</b>	Подбор исходной информации, как правило, не вызывает трудностей	Наиболее сложный и содержащий расчеты, требующие высокой квалификации оценщика. Менее точен	Не используется при возможности применения других методов

Таким образом, учитывая наличие исходных данных, выбран метод сравнимых продаж (в рамках сравнительного подхода), как наиболее точный и более простой из возможных. Затратный и доходный подходы в данном отчете не применялись.

**Метод сравнимых 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).

- 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.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, по элементам которых проводится сравнение значений корректировок.

## 5.2. Расчет стоимости сравнительным подходом

В соответствии со сделанным выбором расчет стоимости земельного участка производится методом сравнения продаж.

### 5.2.1. Выбор объектов аналогов

Объекты, схожие по своим характеристикам с объектом оценки, представлены ниже

таблица 5.1

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс. руб. /кв.м.	Скидка на уторговывание%, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1126	800,0	520,00	0,650	14,6%	444,08	0,555	m. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906184450">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906184450</a>

Участок 8 сот. (ИЖС)

520 000 ₽

65 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 27 593 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 958 786-04-42

Рассчитать ипотеку

Активы Сбербанка  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
[Надежный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Самойленко Денис Сергеевич

Земельный участок: 50:23:0050573:1126

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	21.10.2022
Кадастровый номер	50:23:0050573:1126
Кадастровый квартал	50:23:0050573
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, деревня Аргуново
Площадь уточненная	800 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	374 176 руб.

**Об участке**  
Площадь: 8 сот.      Расстояние от МКАД: 54 км

**Расположение**  
Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Аргуново  
Новорязанское шоссе, 54 км      [Показать карту](#)

**Описание**  
Продается участок земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 800 кв.м., кадастровый № 50:23:0050573:1126, адрес: 140168, Московская область, Раменский р-н, с/п. Ульяновское, д. Аргуново  
Объект реализуется на Портале ДА по адресу [http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilishchnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?](http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilishchnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?utm_campaign=avito&utm_content=615208&utm_medium=referral&utm_source=feed)  
[utm\\_campaign=avito&utm\\_content=615208&utm\\_medium=referral&utm\\_source=feed](http://portal-da.ru/objects/615208-zemlya-pod-individualnoe-zhilishchnoe-stroitelstvo-zemelnyy-uchastok-izhs-8-sot?utm_campaign=avito&utm_content=615208&utm_medium=referral&utm_source=feed)  
№ 4906184450 - 9 сентября в 13:19 - 3875 просмотров (+1 сегодня)

Статус населенного пункта	прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	индивидуальные жилые дома
Охрана территории	неохраняемая территория
Подъездные пути	без покрытия
Наличие ограждения территории	без ограждения
Межевание участка	размежеван
Наличие зданий, строений, сооружений под снос	без зданий, строений, сооружений под снос
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности
Общая площадь	800,00
Инженерно-геологические условия	спланированный рельеф
Форма участка	правильная форма
Электроснабжение	имеется возможность подведения
Газоснабжение	имеется возможность подведения
Водоснабжение	имеется возможность подведения
Канализация	имеется возможность подведения
Функциональное назначение	под ИЖС, ЛПХ

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП Раменские Дали, 193, кад.№50:23:0050529:266	1 726,0	1 000,00	0,579	14,6%	854,00	0,495	m. 8-958-461-65-67, https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_72_88665455

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_snt\_dnp\_7288665455

## Участок 17 сот. (СНТ, ДНП)

1 000 000 Р

58 824 Р за сотку  
В ипотеку от 29 993 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Земельный участок: 50:23:0050529:266

8 958 461-65-67


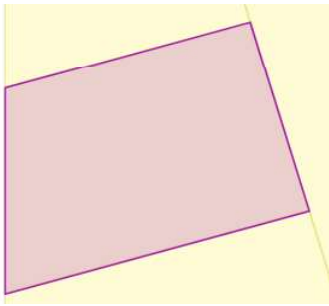
Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Об участке**  
Площадь: 17 сот. Расстояние от МКАД: 55 км

**Расположение**  
Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП Раменские Дали, 193  
Новорязанское шоссе, 55 км [Показать](#)

**Описание**  
Продаётся участок 17 соток, свет по границе участка, за участком есть пруд

№ 7288665455 · 4 сентября в 14:48 · 268 просмотров (+0 сегодня)

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		01.12.2010		
Кадастровый номер		50:23:0050529:266		
Кадастровый квартал		50:23:0050529		
Адрес		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала. <a href="#">Свернуть</a>		
Площадь уточненная		1 726 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования		для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в		
Форма собственности		-		
Кадастровая стоимость		907 634,36 руб.		

Статус населенного пункта	прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	индивидуальные жилые дома
Охрана территории	неохраняемая территория
Подъездные пути	без покрытия
Наличие ограждения территории	без ограждения
Межевание участка	без зданий, строений, сооружений под снос
Наличие зданий, строений, сооружений под снос	
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности
Общая площадь	1726,00
Инженерно-геологические условия	спланированный рельеф
Форма участка	правильная форма
Электроснабжение	имеется возможность подведения
Газоснабжение	имеется возможность подведения
Водоснабжение	имеется возможность подведения
Канализация	имеется возможность подведения
Функциональное назначение	под ИЖС, ЛПХ

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1120	600,0	390,00	0,650	14,6%	333,06	0,555	m. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4906378019">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4906378019</a>

www.avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_izhs\_4906378019

## Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

**390 000 ₽**  
65 000 ₽ за сотку

8 958 786-04-42

Земельный участок: 50:23:0050573:1120

Активы Сбербанка  
Агентство  
На Авито с февраля 20  
Надежный партнер

Подписать  
Контактное лицо  
Самойленко Денис Се

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 21.10.2022

Кадастровый номер: 50:23:0050573:1120

Кадастровый квартал: 50:23:0050573

Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновинское, деревня Аргуново

Площадь уточненная: 600 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Учетный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 280 872 руб.

№ 4906378019 · 9 сентября в 13:19 · 742 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

Статус населенного пункта	прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	индивидуальные жилые дома
Охрана территории	неохраняемая территория
Подъездные пути	без покрытия
Наличие ограждения территории	без ограждения
Межевание участка	размежеван
Наличие зданий, строений, сооружений под снос	без зданий, строений, сооружений под снос
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности
Общая площадь	600,00
Инженерно-геологические условия	спланированный рельеф
Форма участка	правильная форма
Электроснабжение	имеется возможность подведения
Газоснабжение	имеется возможность подведения
Водоснабжение	имеется возможность подведения
Канализация	имеется возможность подведения
Функциональное назначение	под ИЖС, ЛПХ

\* - скидка на уторговывание определена согласно "Справочнику оценщика недвижимости" (Лейфер Л. А.), др. дополнительная информация определены в результате переговоров с продавцом.

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

### 5.2.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата продажи/предложения;

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

- Статус населенного пункта;
- Местоположение в пределах города;
- Охрана территории;
- Подъездные пути;
- Наличие ограждения территории;
- Межевание участка;
- Наличие зданий, строений, сооружений под снос;
- Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков;
- Близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- Общая площадь;
- Инженерно-геологические условия;
- Форма участка;
- Электроснабжение;
- Газоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация;
- Функциональное назначение;

Как показал анализ оценка части показателей одинакова и для объекта оценки, и для отобранных аналогов. Оценщик счел целесообразным исключить эти параметры из дальнейшего расчета корректировок.

### 5.2.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м площади участка (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

### 5.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ приведен ниже (таблица 5.2).

### 5.2.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы аналитические данные "Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А.

**Объем передаваемых прав;**

Передаваемые права объекта оценки и выбранных аналогов совпадают.

Корректировка - 0%

**Соответствие стандартным условиям финансирования ;**

Аналоги и объект оценки соответствуют стандартным условиям финансирования

Корректировка - 0%

**Соответствие стандартным условиям прямой продажи;**

Аналоги и объект оценки соответствуют стандартным условиям продажи.

Корректировка - 0%

**Дата продажи/предложения;**

Предложения действительны на дату оценки.

Корректировка - 0%

**Статус населенного пункта**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Местоположение в пределах города**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Охрана территории**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Подъездные пути**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Наличие ограждения территории**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Межевание участка**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Наличие зданий, строений, сооружений под снос**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Общая площадь**

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Общая площадь земельного участка - 787 кв.м.,

аналога №1 - 800 кв.м.,

аналога №2 - 1726 кв.м.,

аналога №3 - 600 кв.м.

Согласно "Справочнику оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А. зависимость удельной цены земельных участков от площади в данном случае составляет:

## Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

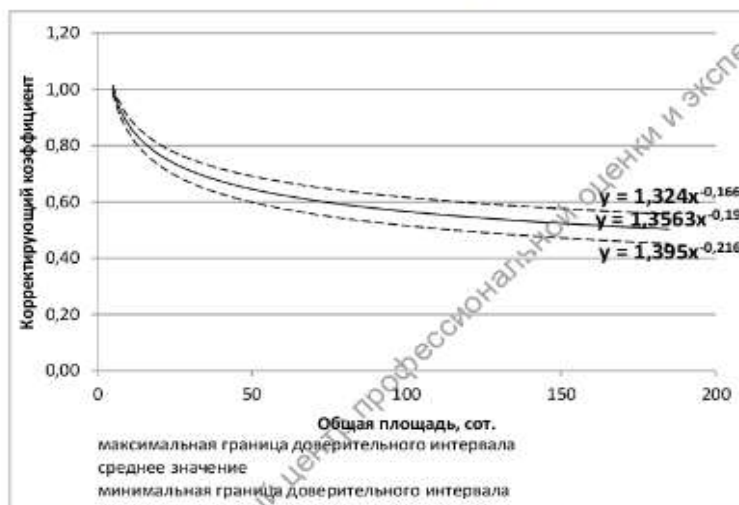


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Таким образом,

к аналогу №1 корректировка не применялась;

к аналогу №2 была применена повышающая корректировка в размере (16%);

к аналогу №3 была применена понижающая корректировка в размере (-5%);

**Инженерно-геологические условия**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Форма участка**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Электроснабжение**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Газоснабжение**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Водоснабжение**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Канализация**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

**Функциональное назначение**

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - 0%

## 5.2.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже (таблица 5.2).

таблица 5.2

Параметры/аналог	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Исходная информация</b>				
Источник информации		т. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906_184450">https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4906_184450</a>	т. 8-958-461-65-67, <a href="https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_7288665455">https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_7288665455</a>	т. 8-958-786-04-42, <a href="https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4906_378019">https://www.avito.ru/moschetino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4906_378019</a>
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1126	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП Раменские Дали, 193, кад.№50:23:0050573:266	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д.Аргуново, кад.№50:23:0050573:1120
Общая площадь, кв.м.	787,00	800,0	1 726,0	600,0
<b>Единица сравнения</b>				
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, тыс. руб.	-	0,555	0,495	0,555
<b>Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования</b>				
Передаваемые права	участок в собственности	участок в собственности	участок в собственности	участок в собственности
корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.	-	0,555	0,495	0,555
Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555

Параметры/аналог	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Соответствие стандартным условиям прямой продажи</b>	+	+	+	+
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Дата продажи/предложения</b>	22 сентября 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Поправки на местоположение</b>				
<b>Статус населенного пункта</b>	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Местоположение в пределах города</b>	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Охрана территории</b>	неохраняемая территория	неохраняемая территория	неохраняемая территория	неохраняемая территория
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Подъездные пути</b>	без покрытия	без покрытия	без покрытия	без покрытия
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Наличие ограждения территории</b>	без ограждения	без ограждения	без ограждения	без ограждения
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Межевание участка</b>	размежеван	размежеван	размежеван	размежеван
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Наличие зданий, строений, сооружений под снос</b>	без зданий, строений, сооружений под снос	без зданий, строений, сооружений под снос	без зданий, строений, сооружений под снос	без зданий, строений, сооружений под снос
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков</b>	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта	на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555

Параметры/аналог	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности	на удалении от объектов, нарушающих экологию местности
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,495	0,555
<b>Общая площадь</b>	<b>787,00</b>	<b>800,00</b>	<b>1 726,00</b>	<b>600,00</b>
корректировка, %		0,0%	16,0%	-5,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Инженерно-геологические условия</b>	спланированный рельеф	спланированный рельеф	спланированный рельеф	спланированный рельеф
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Форма участка</b>	правильная форма	правильная форма	правильная форма	правильная форма
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Электроснабжение</b>	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Газоснабжение</b>	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Водоснабжение</b>	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Канализация</b>	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения	имеется возможность подведения
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Функциональное назначение</b>	под ИЖС, ЛПХ	под ИЖС, ЛПХ	под ИЖС, ЛПХ	под ИЖС, ЛПХ
корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		0,555	0,574	0,527
<b>Результаты расчетов</b>				
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.</b>	-	0,555	0,574	0,527
<i>Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)</i>	8,19%			

### 5.2.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

таблица 5.3

Параметры/аналог	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	0,555	0,574	0,527
Чистая коррекция, тыс. руб./кв.м.	-	0,000	0,079	-0,028
Чистая коррекция, % от исходной стоимости	-	0,0%	16,0%	5,0%
100% - Чистая коррекция, % от исходной стоимости	-	100,0%	84,0%	95,0%
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)	-	0,358	0,301	0,341
Средневзвешенная стоимость единицы площади земельного участка с учетом округления, тыс.руб.			0,551	
Итоговая стоимость земельного участка с учетом округления, тыс.руб.			430,00	

Стоимость земельного участка составила:

430 000,00 рублей

Четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек

## 6. Согласование результатов

### 6.1. Описание процедуры соответствующего согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

### 6.2. Обоснование выбора использованных весов

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

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил:

Рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки - земельного участка, расположенного по адресу:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала

по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

430 000,00 рублей

Четыреста тридцать тысяч рублей 00 копеек

Оценщик  Кудряшов Д.Г.

Директор ООО "РЦПОиЭ"  
руководитель регионального представительства  
Ассоциации "Саморегулируемая организация  
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



М.П.

Кудряшов Д.Г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ  
(УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ;  
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ  
ДОКУМЕНТЫ; ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ; ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТИЗ; ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ)**





Мы, Индивидуальный предприниматель **Алдакушкин Артем Александрович**, ИНН 504012753183, ОГРНИП 321508100262116, 28.07.1981 года рождения, место рождения: город Раменское Московская область, паспорт 4619 337826 выдан 11.06.2019 г. ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-130, зарегистрированная по адресу: Россия, Московская область, г. Раменское, рп Ильинский, ул. Дачная д 36а, именуемый в дальнейшем «Продавец»,

Гражданин **Мамедзаде Рамазан Саяд оглы**, 11.07.1982 года рождения, место рождения: с. Бахматли Загатальский р-н Респ. Азербайджанская, паспорт 04 21 676367, выдан 28.07.2021 года, ГУ МВД России по Красноярскому краю, код подразделения 240-007, зарегистрированный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Семафорная, д 417 кв 41, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

**1. Продавец продал, а Покупатель купил в собственность недвижимое имущество – земельный участок** категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительство, с кадастровым номером **50:23:0050529:1246**, общей площадью **787+/-20 кв.м**, адрес объекта: **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.**

**Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала (далее – Объект).**

**1.1. Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: договор-купли продажи недвижимого имущества выдан 18.08.2022 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.09.2022 года сделана запись регистрации **№50:23:0050529:1246-50/145/2022-9**

### 2. Цена Договора и порядок расчетов.

- 2.1.1. Стоимость Объекта составляет 350000 (триста пятьдесят тысяч) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.
- 2.1.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта.
- 2.1.3. Часть стоимости Объекта в сумме 70000 (семьдесят тысяч) рублей оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя.
- 2.1.4. Часть стоимости Объекта в сумме 280000,00 (двести восемьдесят тысяч) рублей оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных следующим лицам: **Мамедзаде Рамазан Саяд оглы**, (далее – **Заемщик/Созаемщик(и)**) в соответствии с **Кредитным договором №828393** от 26.04.2023 г. (далее – **Кредитный договор**), заключенным в г.Мытищи Московской области банком ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее – **Банк**). Срок кредита месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.

### 3. Порядок расчетов по Договору.

**3.1. Расчеты по сделке купли-продажи Объекта в сумме 70 000 (семьдесят тысяч) рублей между Покупателем и Продавцом проведены до подписания Договора.**

**3.2. Расчет по настоящему договору в сумме 280 000 (двести восемьдесят тысяч) рублей производится путем безналичного перечисления на расчётный счет Продавца. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Заемщику, указанный в п.1 настоящего Договора, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка, в течении 3(трех) рабочих дней по следующим реквизитам: **Алдакушкин Артем Александрович**, р/сч №40802810401950001298, открытый в Филиал Центральный Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411, к/сч № 30101810145250000411.**

**3.3. Обязательство по оплате** считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентские счета банка Продавца.

### 4. Существенные условия Договора.

**4.1 С даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге**

недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

4.2. При регистрации права собственности **Покупателя** на **Объект** одновременно подлежит регистрации право залога **Объекта** в пользу **Банка**. Залогодержателем по данному залогу является **Банк**, а **Залогодателем** — **Покупатель**.

4.3. Право залога у **Продавца** на **Объект** не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

4.4. **Покупатель** обязуется в течение всего периода действия ипотеки на **Объект** без предварительного письменного согласия **Банка**: не отчуждать **Объект** и не осуществлять его последующую ипотеку; не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц;

4.5. **Покупатель** осмотрел **Объект** и претензий по его качеству не имеет. **Продавец** обязуется передать **Объект** в том состоянии, в котором он находится на день подписания **Договора**.

4.6. **Объект** передается на основании настоящего **Договора**, который является документом, подтверждающим передачу **Объекта** **Продавцом** и его прием **Покупателем** (ст. 556 ГК РФ).

4.7. **Продавец** гарантирует, что на дату подписания **Договора** является полноправным и законным собственником **Объекта**. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования **Объектом** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ).

4.8. **Покупатель** приобретает право собственности на **Объект** с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к **Покупателю**. При этом **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**.

#### 5. Заключительные положения.

5.1. **Стороны** заключают **Договор** добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях. **Договор** не является для **Сторон** кабальной сделкой. **Стороны** подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; в отношении каждой из **Сторон** не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого **Договора** и обстоятельств его заключения.

5.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557 Гражданского кодекса РФ, статей 34-36 Семейного кодекса РФ, статей 11, 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года **Сторонам** известны и понятны.

5.3. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу **Банка** подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несёт **Покупатель**.

5.6. **Договор** составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и один — для регистрирующего органа.

#### 6. Подписи Сторон.

**Продавец**

ФИО \_\_\_\_\_

**Покупатель**

ФИО \_\_\_\_\_

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 30.07.2025, поступившего на рассмотрение 30.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109			
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246			
Номер кадастрового квартала: 50:23:0050529			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.		
Площадь:	787 +/- 20		
Кадастровая стоимость, руб.:	391760.73		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050529:71; 50:23:0050529:72		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Сведения о кадастровом инженерере:	Хайденко Георгий Игоревич, дата завершения кадастровых работ: 11.05.2011		
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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым 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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

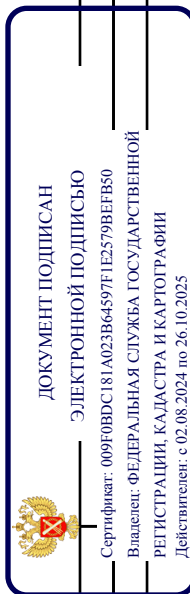
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 10	
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

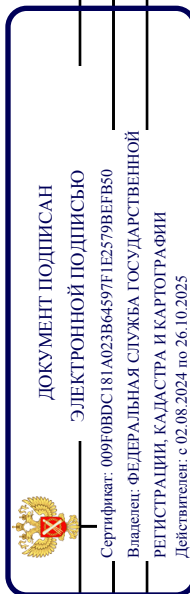


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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: 4
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 10	
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): Мамедзаде Рамазан Саяд оглы, 11.07.1982, с. Бахматли Загатальский р-н Респ. Азербайджанская, Российская Федерация, СНИЛС 177-541-008 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 0421 №676367, выдан 28.07.2021, ГУ МВД России по Красноярскому краю</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Собственность 50:23:0050529:1246-50/145/2023-11 28.04.2023 15:04:58</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>Запрещение регистрации 29.07.2025 10:07:44 50:23:0050529:1246-50/215/2025-14 не установлен не определено данные отсутствуют</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Красноярск, № 966140807/2426 (143654/25/24026-ИП), выдан 23.07.2025, ОСП по Кировскому району г. Красноярск данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

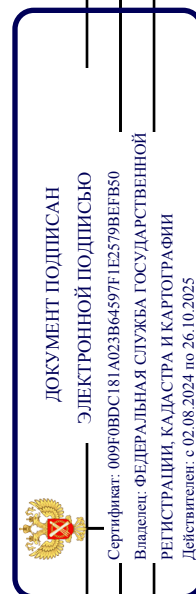


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 10	Всего разделов: 5
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	


4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 24.07.2025 11:14:03 50:23:0050529:1246-50/141/2025-13 не установлен не определено данные отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя, № 965662435/2426 (143653/25/24026-ИП), выдан 21.07.2025, Отдел судебных приставов по Кировскому району г. Красноярска данные отсутствуют данные отсутствуют Ипотека в силу закона 28.04.2023 15:04:58 50:23:0050529:1246-50/145/2023-12 Срок действия с 28.04.2023 на 360 месяцев с даты предоставления кредита
4.3		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

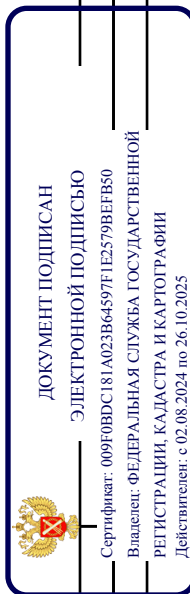
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10	
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.04.2023
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	данные отсутствуют
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
5 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о 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



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10	
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	
11	<p>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.</p> <p>отсутствуют</p>
11	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>данные отсутствуют</p>



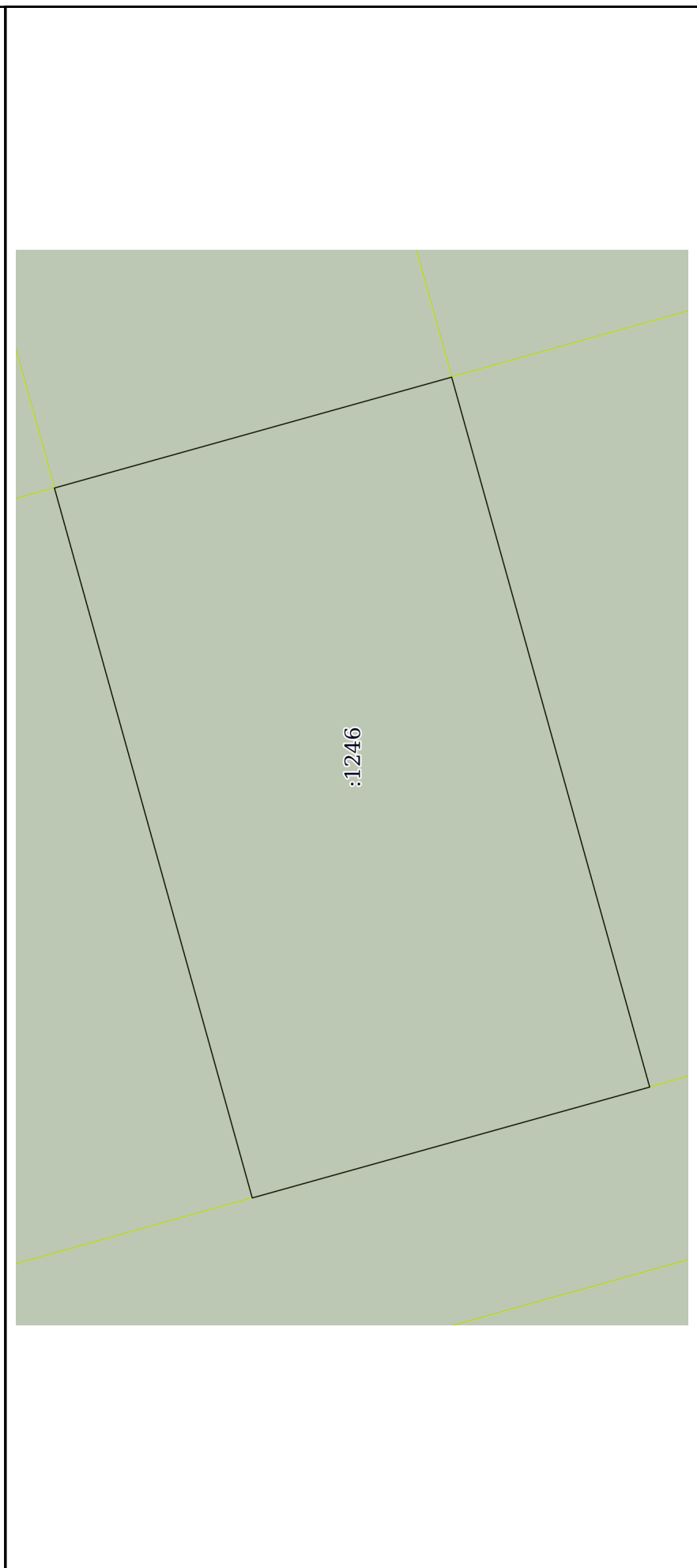
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f80  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

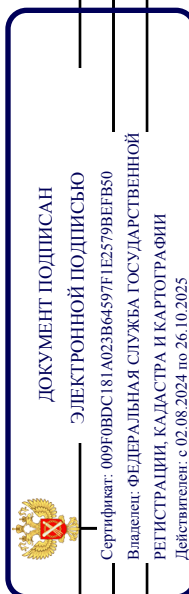
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 1
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10	
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109	
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246	

№ п/п	Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	4	5	6	7	8
1	1.1.1	74°25.3'	37.5	данные отсутствуют	50:23:0050529:1247	адрес отсутствует
2	1.1.2	164°24.9'	20.99	данные отсутствуют	50:23:0050529:1312	aldakushkin@mail.ru, 140121, обл. Московская, р-н. Раменский, рп. Ильинский, ул. Дачная, д. 36А
3	1.1.2			данные отсутствуют	50:23:0050529:1311	aldakushkin@mail.ru, 140121, обл. Московская, р-н. Раменский, рп. Ильинский, ул. Дачная, д. 36А
4	1.1.3	254°24.4'	37.5	данные отсутствуют	50:23:0050529:1245	адрес отсутствует
5	1.1.3			данные отсутствуют	50:23:0050529:1313	aldakushkin@mail.ru, 140121, обл. Московская, р-н. Раменский, рп. Ильинский, ул. Дачная, д. 36А
6	1.1.4	344°25.3'	21	данные отсутствуют	50:23:0050529:1948	aldakushkin@mail.ru




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 5
Всего листов выписки: 10		
30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147659109		
Кадастровый номер: 50:23:0050529:1246		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416014.69	2245277.45	Закрепление отсутствует	0.2
2	416024.76	2245313.57	Закрепление отсутствует	0.2
3	416004.54	2245319.21	Закрепление отсутствует	0.2
4	415994.46	2245283.09	Закрепление отсутствует	0.2
1	416014.69	2245277.45	Закрепление отсутствует	0.2



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

## **ПРИЛОЖЕНИЯ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**



# СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга  
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Чувашская Республика, г. Чебоксары

**ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»**

под руководством директора

**Кудряшова Дмитрия Германовича,**

является участником 31 и 32 рейтинговых циклов федерального интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп, по итогам 2018 г., включая первое полугодие 2018 г.

**подтвержден наивысший рейтинговый индекс**

**A+++ 1+++ 1+++ [%]**

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» - одна из ведущих оценочных организаций в Приволжском федеральном округе и крупнейшая среди оценочных и экспертных компаний в Республике Чувашия и Марий Эл, представляет собой современную высокоэффективную универсальную инновационно-активную интеллектуальную творческую клиентоориентированную российскую бренд, отличается динамичным развитием, за что была награждена «Золотым сертификатом» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых номинациях: «Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр), «Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест), «Строительная экспертиза» UNi(СтрЭксп), «Землеустроительная экспертиза» UNi(ЗемлЭксп), «Атоэкспертиза» UNi(АвтоЭксп).

Объединяет опытных, успешных и ответственных специалистов, стремится совершенствовать качество оценочных и экспертных услуг и развивать их широкий спектр.

С целью повышения качества оценочных работ разработана и внедрена внутренняя система контроля качества отчетов по оценке имущества, утвержденная приказом № 01/2017 от 11.01.2017 г. Ответственный за систему контроля качества: Д.Г. Кудряшов. Каждый отчет об оценке проходит процедуру контроля качества.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, более чем 21-летний опыт успешной работы на рынке оценки, высокие темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности. Что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава - экспертов в своей области, наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2006 г. в состав рейтингового индекса UNi(Оц) крупнейших оценочных организаций и групп России, заметно выделяется в конкурентной среде своей высокой эффективностью и творческим подходом к решению самых сложных задач на основе инновационных технологий.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение; собственная информационная база с лицензионными программными продуктами по оценке и финансовому анализу; умение работать с очень большими объемами информации; наличие положительных экспертных заключений по отчетам об оценке; глубокое понимание отраслевой специфики, широкое региональное присутствие, транспарентное ценообразование; оптимальное соотношение «цена/качество/сроки»; постоянная подготовка и переподготовка кадров, систематическое повышение квалификации и специальных знаний сотрудников.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества официального Интернет-сайта - <http://www.оценкавсем.рф> - удобство в использовании, возможность эффективной индексации поисковыми системами, быстрая загрузка. Для посетителей сайта предусмотрены специальные сервисы, позволяющие получить максимально полную информацию о компании и предоставляемых услугах. Заслуживает внимания клиентский сервис обратной связи - «Перезвоним за 28 секунд!», востребованный заказчиками.

Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 4300 заказчиков в первом полугодии - 2000) из ведущих отраслей экономики, включая: пищевую промышленность, строительство, производство строительных материалов, розничную торговлю. Самые крупные заказчики: ООО НПП «ЭКРА», «АВС-Холдинг» (приборостроение) «Концерн Тракторные заводы» (машиностроение), Корпорация Проект-Техника, ОАО «Лента» (легкая промышленность), Национальный банк ЧР, ПАО ВТБ, ПАО СБЕРБАНК, АО Россельхозбанк, ПАО Промсвязьбанк, ПАО Газпромбанк, ПАО Росбанк и др. (банковский сектор), приоритетным направлением для которых являлись следующие виды услуг: оценка жилой недвижимости для ипотечного кредитования; оценка имущества юридических лиц для кредитования.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде

Генеральный директор  
Экспертно-аналитической  
и информационно-рейтинговой  
компании «ЮНИПРАВЭКС»  
ООО «ЮНИПРАВЭКС»  
ИНН 7702193377  
[www.unipravex.ru](http://www.unipravex.ru)

*В.В. Вилин*

Вилин Виктор Алексеевич





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.09.2016 г.

№ 565

**Кудряшов  
Димитрий Германович**

Паспорт 97 16 246977, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в  
Калининском районе г. Чебоксары.  
Дата выдачи 25.08.2016 г. Код подразделения 210-024

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.01.2012 г. за № 565

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2012 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002738

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета  
саморегулируемой организации оценщиков

07.10.2022 г.

№0565/4

**Кудряшов  
Димитрий Германович**

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 8 от 17.01.2014 г.  
№ 11 от 12.01.2017 г.  
№ 15 от 11.10.2019 г.  
№ 18 от 06.10.2022 г.

Председатель Экспертного совета  
Ассоциации «СРОО «ЭС»



В. И. Лебединский

*Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»*

## ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика  
№ 922/2839237981

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «26» июня 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кудряшов Дмитрий Германович гор.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.94, кв.87 Паспорт серия 9716 № 246977 Выдан в Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Калининском районе гор.Чебоксары
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2839237981 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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



## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2687088578

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»</b> 428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, к.1 р/с 40702810875020034439 в «ПАО СБЕРБАНК» Г.ЧЕБОКСАРЫ к/с 30101810300000000609 БИК 049706609 ИНН 2129027683
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>11.10.2024 г.</b> по 24 часа 00 минут <b>10.10.2025 г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>11.10.2019г.</b>
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2687088578 от 26.09.2024 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 019



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 458111

Настоящий диплом выдан Кудряшовой  
Дмитрию Германовичу  
в том, что он(а) с 24 февраля 2002 г. по 30 августа 2002  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском  
автомобильно-дорожном институте (Федеральном  
техническом университете, Вяземском филиале  
по Сфера стоимости  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 августа 2002  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кудряшова  
Дмитрия Германовича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Чебоксары  
2002

МГРФ Гезман, 1596.

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 051



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кудряшовой  
Дмитрию Германовичу  
в том, что он(а) с 17 декабря 2002 г. по 17 февраля 2003 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском автомобильном  
дорожном институте (ФТУ), Вяземский филиал  
по программа: «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам  
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	74	
2. Дисциплины по выбору	34	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) объем работы по теме нет



Город Чебоксары  
2002

МГРФ Гезман, 1596.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000233-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Кудряшову Дмитрию Германовичу**

*(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дателном падеже)*

на основании протокола от « 25 » ноября 20 13 г. № 0267

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

*(указывается полное наименование)*

**образовательным учреждением высшего профессионального образования**

*образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации*

**«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

*и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)*

**(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)**

*(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)*

на неограниченный срок.

*Председатель аттестационной комиссии*



*(подпись)*

**Леднев В.А.**

*(цифровка подписи)*

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036160-1 « 12 » апреля 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Кудряшову Димитрию Германовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24г. № 343

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 27 г.

022174 - KA1



ООО «Информ-оценка»

# Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов



Банк России

выполнено по заказу Банка России

Главная

Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Архангельск

Астрахань

Барнаул

Владивосток

Волгоград

Воронеж

Екатеринбург

Ижевск

Иркутск

Калининград

Кемеровская область

Киров

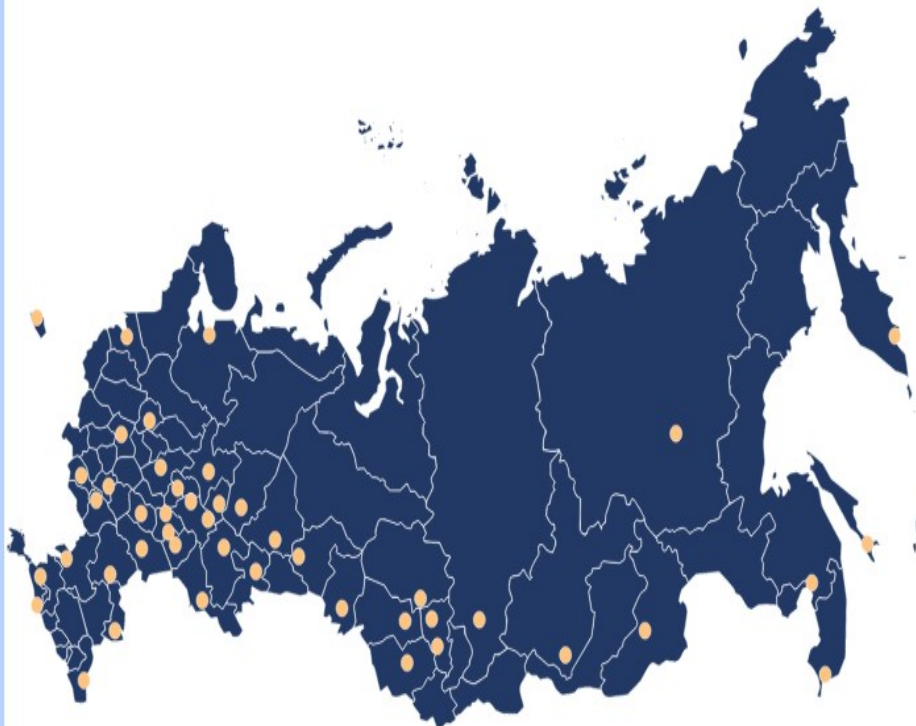
Краснодарский край

Красноярск

Курск

Липецк

Махачкала



## Общие сведения о проекте

**8,000,000**

количество объектов в базе на текущий момент

**20**

Сегментов рынка коммерческой и жилой недвижимости

**45**

Городов

**512,000**

Объектов обновляется еженедельно

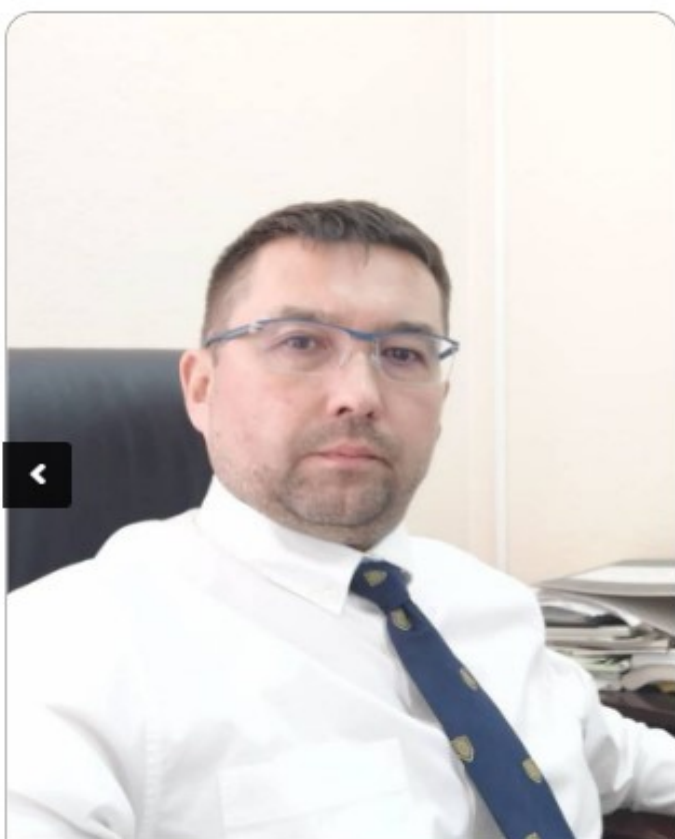
В обзоре представлены результаты исследований цен и арендных ставок по сегментам (подсегментам) коммерческой недвижимости в городах России, в том числе:

- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
- ✓ ОПИСАНИЕ И ССЫЛКИ НА МЕТОДИКИ, ПРОЦЕДУРЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

# Исполнители проекта в части, относящейся к субъектам РФ

Для реализации целей и задач проекта были приглашены эксперты из соответствующих городов и субъектов страны. Исполнители проекта подбирались с учетом наличия практического опыта ведения оценочной деятельности. Также одним из основополагающих факторов во время подбора экспертов была хорошая осведомленность конъюнктуры своего города и особенностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Для проведения качественного и всестороннего анализа рынка недвижимости мы сотрудничаем со специалистами, ведущими свою непосредственную деятельность в крупнейших городах страны. Это позволяет обеспечить надежность данных, а также высокую степень их достоверности. Информация об экспертах по каждому из городов представлена ниже:



Кудряшов Дмитрий  
г. Чебоксары

## Кудряшов Дмитрий

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Директор.

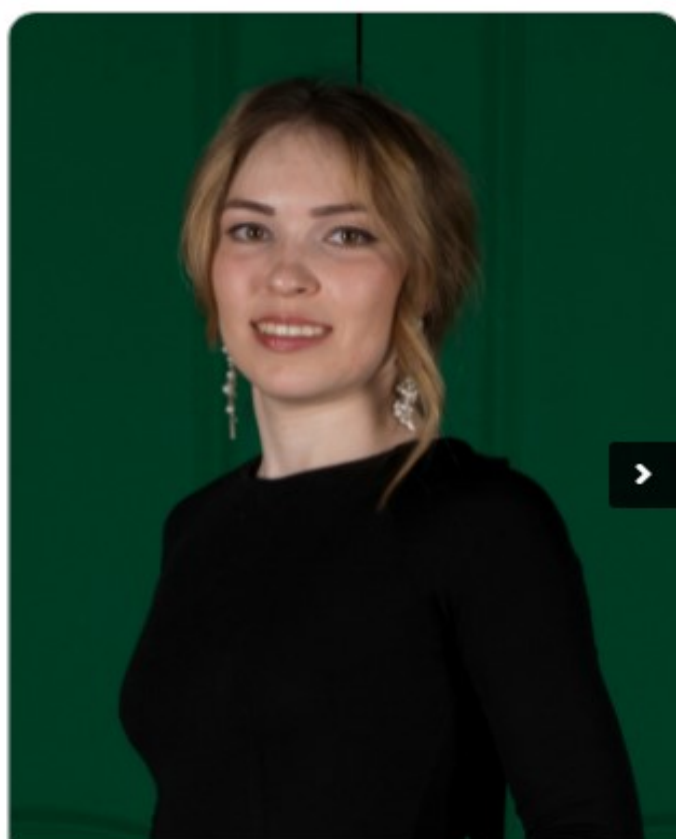
Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>



Прокопьева Ксения  
г. Чебоксары

## Прокопьева Ксения

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Оценщик

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>

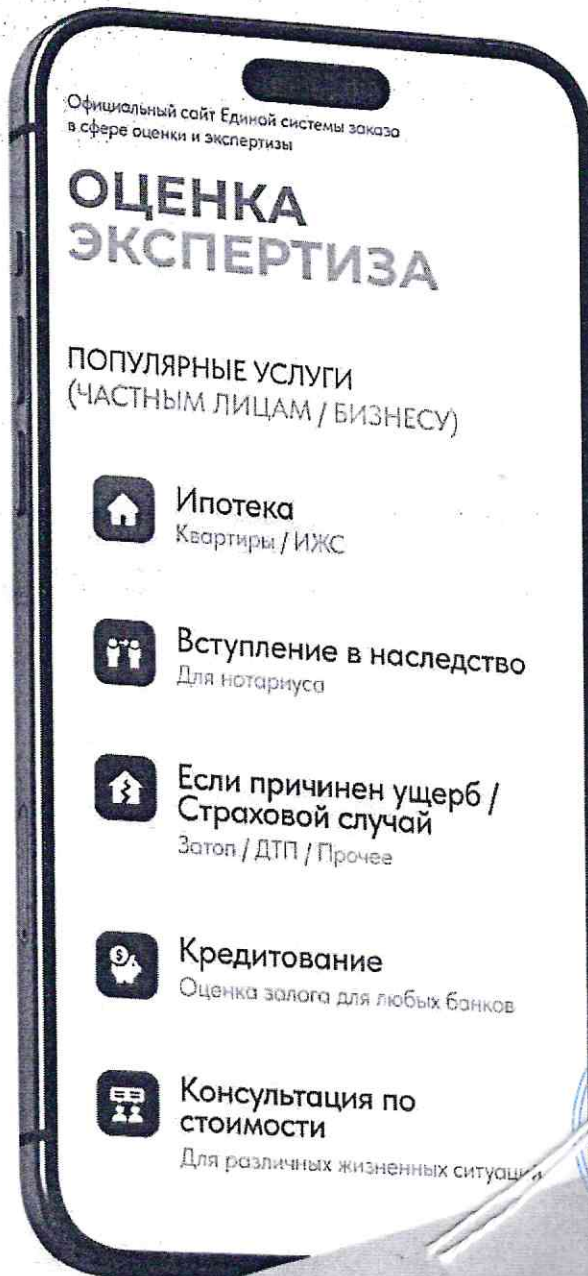


# Закажите оценку/экспертизу на сайте:

[ocenka--expertiza.ru](http://ocenka--expertiza.ru)



Наведите камеру на QR-код,  
чтобы перейти на сайт



**28 лет**

на рынке  
оценки/экспертизы

**Более 5000**

оценок/экспертиз в год

Являемся партнерами  
всех банков, работающих  
в Чувашии

Прошнуровано и скреплено  
печатью 72/Семьдесят  
*два* листов.

Оценщик

Кудряшов Д.Г.

Директор ООО «РЦПОиЭ»

Кудряшов Д.Г.

E-mail:  
[ocenka.cbx@mail.ru](mailto:ocenka.cbx@mail.ru)

Телефон:  
+7 (969) 759-05-91

Адрес офиса:  
г. Чебоксары, ул. Карла  
Маркса, 52 к1, офис 215

ООО "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы". ИНН: 2129027683. ОГРН/ОГРНИП: 1022101279485.  
КПП: 213001001. Юр. адрес: 428003, г. Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52 корпус 1, офис 215.