



+7 (343) 27-8888-7

info@ocenkaek.ru

Уральский аналитический центр
независимой оценки собственности

ОТЧЕТ № 62/2026 от 30.03.2026 г. об оценке земельных участков

ЗАКАЗЧИК:

САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО
«КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Уральский аналитический центр
независимой оценки собственности»

Екатеринбург
2026 г.

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 6а (БЦ "Суворов"), 9 эт., оф. 2907



Уральский аналитический центр независимой оценки собственности

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 6а, офис 2907, тел: 27-88-88-7; 319-14-92; 216-53-86

ИНН/КПП 6658112515/667101001, Р/с 407028100161110107415,

ОСБ РФ №4903 г. Екатеринбург, К/с 30101810500000000674, БИК 046577674

30.03.2026 г.

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

В соответствии с Договором № 62/2026 от 23.03.2026 г. на оказание услуг по оценке, представленным Заказчику (САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»)) Оценщиком (ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности») проведена оценка земельных участков, расположенных на территории СНТ «Европа» (Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа).

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Собственник
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»

Оценка объекта произведена по состоянию на 27.03.2026 года.

Оценка производилась на основании документации представленной Заказчиком.

Анализ исходной информации представлен в соответствующих разделах Настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании данных, представленных Заказчиком и проанализированных Оценщиком, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов, в результате проведенного исследования Оценщик установил, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки с учетом округления, составляет:

8 385 000 (Восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб. (НДС не облагается)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки, руб. (НДС не облагается)
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	4 135 000
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	4 250 000

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

С уважением,

Ген. директор

ООО "Уральский аналитический центр
независимой оценки собственности"

_____/Гимранов Д.С./

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.

1. Основные факты и выводы.
 - 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
 - 1.2. Общая информация об объекте оценки
 - 1.3. Результаты оценки
 - 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки
2. Задание на оценку.
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике
 - 3.1. Сведения о Заказчике оценки
 - 3.2. Сведения об Исполнителе
 - 3.3. Сведения об Оценщике
 - 3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах
4. Допущения и ограничительные условия
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
6. Описание объекта оценки
 - 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Список документов, представленных Заказчиком)
 - 6.2. Список документов, запрашиваемых у Заказчика
 - 6.3. Характеристика местоположения объекта оценки
 - 6.4. Характеристика объекта оценки
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость
 - 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. О текущей ситуации в российской экономике. Январь 2026 года.
 - 7.2. Основные итоги социально – экономического развития Свердловской области в январе 2026 г.
 - 7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (обзор рынка недвижимости)
8. Иные сведения, влияющие на стоимость объекта оценки
9. Процесс оценки
 - 9.1. Базовые понятия
 - 9.2. Обзор общепринятых подходов оценки
 - 9.3. Анализ наиболее эффективного использования
 - 9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки
10. Вывод итоговой стоимости объекта оценки.
11. Используемая литература и источники информации.

Приложение 1. Документы Оценщика

Приложение 2. Документы Заказчика

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание проведения работ: Договор № 62/2026 от 23.03.2026 г., заключенный между Заказчиком (САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА») и Исполнителем (ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»)

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

- Трудовой договор от 02.06.2003 г., заключенный между ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» (Исполнитель) и Косаревой А.А. (Оценщик).

1.2. Общая информация об объекте оценки

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Вид права	Собственник	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»	Не зарегистрировано
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»	Не зарегистрировано

1.3. Результаты оценки

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.03.2026 г., рассчитанная различными подходами с учетом округления составляет:

8 385 000 (Восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб. (НДС не облагается)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки, руб. (НДС не облагается)
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	4 135 000
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	4 250 000

Примечание. В отчете расчет стоимости земельных участков проводился только с позиций одного подхода – сравнительного, вес которого равен 1.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании данных, представленных и проанализированных в настоящем отчете, с учетом принимаемых во внимание объективных факторов, в результате проведенного исследования было установлено, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.03.2026 г. с учетом округления составляет:

8 385 000 (Восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб. (НДС не облагается)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки, руб. (НДС не облагается)
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	4 135 000
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	4 250 000

Данная оценка произведена только для поставленной в задании на оценку задачи и неприменима для других случаев.

Итоговая величина стоимости объектов оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена с учетом всех возможных обстоятельств и условий, действительных на дату оценки. В случае существенного изменения обстоятельств Заказчик вправе обратиться для новой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, адрес объекта оценки	1. Земельный участок площадью 1426 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173 2. Земельный участок площадью 1469 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Земельный участок площадью 1426 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173 2. Земельный участок площадью 1469 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99

Характеристики объекта оценки	1. Земельный участок площадью 1426 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173. Кадастровый номер - 66:35:0221001:3525 Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования - для ведения дачного хозяйства. Собственник - САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА». Ограничение прав и обременение объекта недвижимости - не зарегистрировано. 2. Земельный участок площадью 1469 кв. м. Адрес (местоположение) земельного участка - Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99. Кадастровый номер - 66:35:0221001:5927 Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования - для ведения дачного хозяйства. Собственник - САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА». Ограничение прав и обременение объекта недвижимости - не зарегистрировано.
Собственник	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»
Оцениваемые права на объект оценки/обременения	Оцениваемые права – собственность. Ограничение прав и обременение – не зарегистрировано
Цели и задачи оценки	Определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки в качестве независимого оценочного суждения о наиболее вероятной стоимости объекта представляющего собой чистую денежную сумму, которую можно получить при ее возможной реализации на открытом рынке. Консультирование Заказчика относительно обоснованной рыночной стоимости объекта оценки.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации оцениваемого имущества
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	27.03.2026 г.
Дата осмотра	Без осмотра
Срок проведения оценки	23.03.2026 г. – 30.03.2026 г.
Дата составления отчета	30.03.2026 г.
Порядковый номер отчета	62/2026
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для реализации оцениваемого имущества. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	В электронном виде
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	1. Выписки из ЕГРН от 24.03.2026 г. (Копия) 2. Схема территории СНТ «КП «Европа» с указанием расположения участков (Копия) 3. Протокол общего собрания членов СНТ «КП «Европа» от 10.03.2026 г. (Копия)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки

	недвижимости. 2. В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Специалист является сотрудником ОРГАНИЗАЦИИ, его подпись заверяется печатью данной организации. 3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 5. Оценщик не производил обмер оцениваемого объекта, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 10. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 11. В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин. 12. В соответствии с заданием Заказчика суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (согласно ФСО №7) в отчете не приводится. 13. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится при существующем разрешенном использовании земельного участка.
--	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА» в лице
 Председателя Воробьева Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава
 Сокращенное наименование: СНТ «КП «Европа»
 ОГРН 1146658014249 от 10.12.2025 г
 Место нахождения:
 623700, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
 М.О. БЕРЕЗОВСКИЙ, ТЕР. СНТ
 ЕВРОПА, Д. 128
 р/с 40703810916540005095 в ПАО «Сбербанк», к/с 30101810500000000674, БИК 046577674
 ИНН/КПП 6658460544/667801001
 Тел. +7 912 261 0631
 e-mail: dnpeuropa@bk.ru

3.2. Сведения об Исполнителе

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» в лице ген. директора Гимранова Данияра Сериковича

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 6а, офис 2907.

Электронная почта: gimranova@ek-ocenka.ru, Сайт в сети Интернет: <http://www.ocenkaek.ru>

Телефон 27-88-88-7, 216-53-86

ИНН 6658112515, ОГРН 1026602327201 дата выдачи 29.10.2002 г.

Членство и сведения о саморегулируемой организации: ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» является членом «СМАО», Свидетельство № 768 дата выдачи 10.02.2006г.

Страховой полис СПАО "ИНГОССТРАХ" к договору №433-744-061502/25 от 04.04.2025 г. (срок действия с 29.04.2025 г. по 28.04.2026 г.), страховая сумма - 20 000 000 (Двадцать миллионов) руб., франшиза отсутствует.

В штате имеется два сотрудника получивших квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»: Гимранова Лидия Демьяновна № 043314-1 от 23.08.2024 г., Косарева Анастасия Алексеевна №041027-1 от 10.07.2024 г.

3.3. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Косарева Анастасия Алексеевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322718 от 28.09.2001 г., выдан Институтом профессиональной оценки 28.09.2001 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»: №041027-1 от 10.07.2024 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, квалификационном аттестате	Член СМАО, Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков СМАО №451 от 23.01.2025 г. Адрес исполнительной дирекции СМАО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис СПАО "ИНГОССТРАХ" к договору №433-744-061495/25 от 26.03.2025 г. (срок действия с 29.04.2025 г. по 28.04.2026 г.), страховая сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) руб., франшиза отсутствует.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 20 лет
Местоположение оценщика	620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 6а, оф. 2907
Телефон	8/343/2165386
Адрес эл. почты	gimranova@ek-ocenka.ru
Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 5 июля 2016 года) (редакция, действующая с 15 июля 2016 года)»

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

На основании договоренностей принятые при проведении оценки объекта оценки допущения подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Заявление о соответствии оценки, являющееся частью настоящего Отчёта, ограничивается следующими условиями и допущениями:

- Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки подтверждает, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчёте об оценке.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчёте.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчёта, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчёта.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчёте.

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):
 - 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
 - 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
 - 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

- В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной (Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО №7).
- Допускается использование оценщиком данных, характеризующих Объект оценки, полученных самостоятельно, в случае отсутствия у Заказчика данной информации по Объектам оценки.
- Согласно заданию на проведение оценки к Договору №62/2026 г. от 23.03.2026 г. указание границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не требуется.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должны содержаться сведения о применяемых стандартах оценки (п.7.9 ФСО- VI).

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО- II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО- III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
	Стандарты и правила оценочной деятельности НП СМАО («Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»)	Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.08.2008 г., в редакции, действующей на дату оценки

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Так как оценщик по данному отчету является членом СМАО, он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Список документов, представленных Заказчиком)

1. Выписки из ЕГРН от 24.03.2026 г. (Копия)

2. Схема территории СНТ «КП «Европа» с указанием расположения участков (Копия)
3. Протокол общего собрания членов СНТ «КП «Европа» от 10.03.2026 г. (Копия)

6.2. Список документов, запрашиваемых у Заказчика

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки (Выписка из ЕГРН, договор купли-продажи и т. д.).
2. Информация об обременениях объекта оценки.
3. А также иная информация, содержащая сведения о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта.

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

6.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Свердловская область расположена в глубине евразийского материка на рубеже двух частей света: Европы и Азии, на пересечении транспортных маршрутов, связывающих центральную часть России с Сибирью и Дальним Востоком. Область относится к региону Большой Урал, который объединяет 11 субъектов Федерации: Удмуртскую республику, республику Башкортостан, Коми – Пермский, Ямало – Ненецкий, Ханты – Мансийский автономные округа, Свердловскую, Челябинскую, Тюменскую, Курганскую, Пермскую, Оренбургскую области. Все эти территории составляют некую географическую, историческую и экономическую целостность, что и послужило причиной их объединения в Ассоциацию экономического взаимодействия областей и республик Уральского региона Российской Федерации.

Территория области граничит с республиками Башкортостан и Коми, а также с Курганской, Пермской, Тюменской и Челябинской областями.

Площадь территории – 195 тыс. кв. км. Расстояние от Москвы – 1667 км. Область состоит из 33 районов и 73 муниципалитетов, в которых расположены 45 городов, 99 поселков городского типа, а также 1886 сел и деревень.

Область богата разнообразными природными ресурсами: имеются месторождения черных и цветных металлов, угля, газа, нефти. В области велики запасы торфа и др.

Областной центр – г. Екатеринбург

Березовский муниципальный округ

Березовский городской округ расположен на юге Свердловской области в районе пересечения 61-й параллели с 57-м меридианом, в 13 км к северо-востоку от г. Екатеринбурга.

Березовский городской округ граничит на севере с муниципальным образованием «Режевской район», на востоке с муниципальным образованием « г. Асбест», «Белоярский район», «г. Заречный», на юге с муниципальным образованием «р.п. В.Дуброво», «Белоярский район», «г. Екатеринбург», на западе с муниципальным образованием «г. Екатеринбург», «г. Верхняя Пышма».

На территории Березовского городского округа расположены населенные пункты: г. Березовский, р.п. Лосиный с поселками Безречный, Зеленый Дол, Лубяной, Солнечный, р.п. Ключевск, р.п. Монетный с поселками Островное, Липовский, Мурзинский, Молодежный, р.п. Кедровка с р.п. Октябрьский и п. Красногвардейский, р.п. Старопышминск, р.п. Сарапулка с п. Становая.

Все населенные пункты связаны с г. Березовским и г. Екатеринбургом автотранспортными магистралями с асфальтовым покрытием.

По территории муниципального образования с юго-запада на северо-восток проходит железнодорожная линия МПС Свердловск - Егоршино через населенные пункты Кедровка, Монетный, Ключевск, Лосиный, где расположены железнодорожные станции «Кедровка», «Монетная», «Капалуха», «Адуй», а также автодорога областного значения Екатеринбург - Реж.

По территории Березовского городского округа проходит дорога вокруг Екатеринбурга.

https://midural.ru/100034/100089/mu_leaders/document2335/

Берёзовский городской округ с 1 января 2025 года стал Берёзовским муниципальным округом.

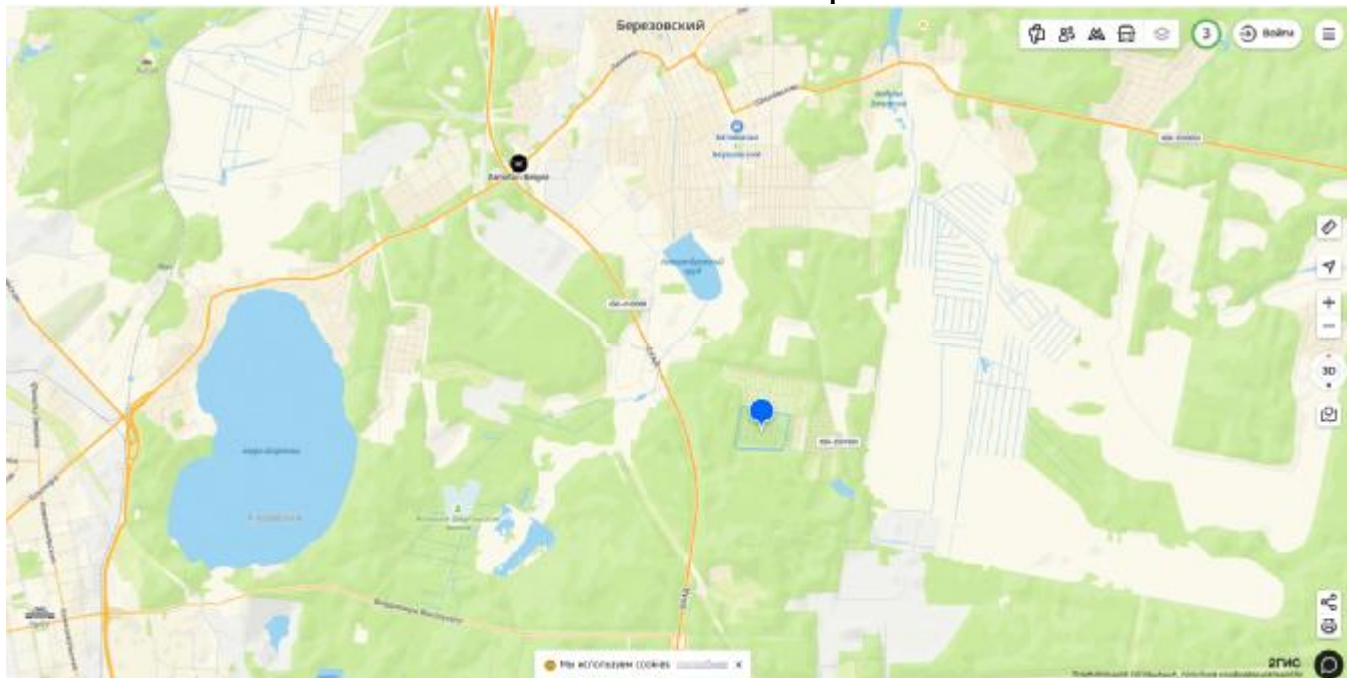
<https://berinfo.ru/news/media/2025/1/9/bgo-teper-bmo/>

6.4. Характеристика объекта оценки

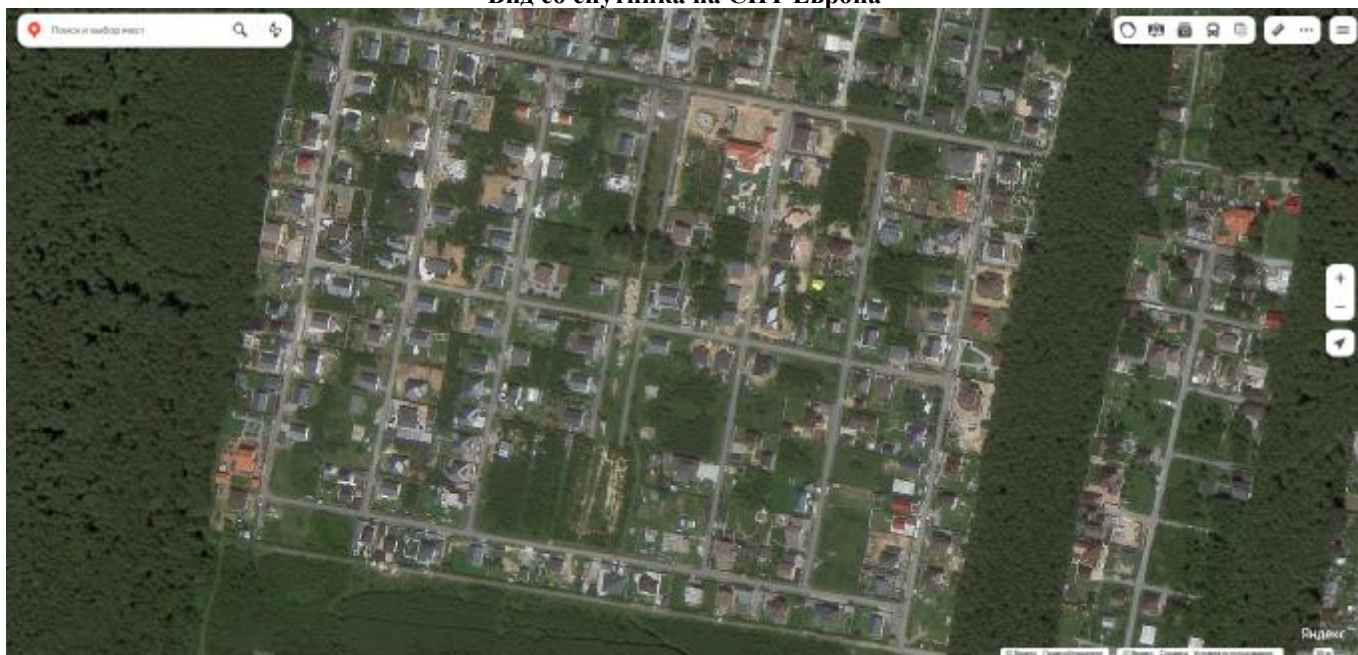
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются земельные участки, расположенные на территории СНТ «Европа» (Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа).

Местоположение СНТ Европа



Вид со спутника на СНТ Европа



<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=60.824016%2C56.865298&z=17>

Характеристика объекта оценки

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Вид права	Собственник	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»	Не зарегистрировано
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕВРОПА»	Не зарегистрировано

Наличие коммуникаций - электричество.

Схема территории СНТ Европа



Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173 (вид со спутника)



<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=60.816596%2C56.864008&z=19>

Фотографии земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173



Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99 (вид со спутника)



<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=60.821776%2C56.866096&z=19>

Фотографии земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99





7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимости

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

О текущей ситуации в российской экономике. Январь 2026 года. (источник информации – https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2026_goda.html)

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2026 года ВВП составил -2,1% г/г. На динамику ВВП оказало влияние несколько факторов: высокая база прошлого года (+2,9% г/г в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

2. Индекс промышленного производства в январе 2026 года составил -0,8% г/г после ускорения темпов роста до +3,7% г/г в декабре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе составил -3,0% г/г после роста на +7,8% г/г в декабре.

4. Объёмы строительных работ по итогам января 2026 года составили -16,0% г/г после +4,8% г/г в прошлом месяце. Такая динамика в большей степени связана с погодным фактором – в январе 2026 года фиксировалась гораздо более низкая температура, чем в январе 2025 года (*январь 2025 года в Центральной части России был аномально теплым, что сопровождалось высокими темпами роста отрасли: +6,0% г/г*).

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +1,1% г/г после +15,5% г/г в декабре 2025 года.

По предварительным данным Росстата, в январе 2026 года производство мяса составило -1,1% г/г после -2,6 % г/г в декабре 2025 года, молока – выросло на +1,1% г/г после -0,4% г/г в декабре 2025 года, яиц – выросло на +2,2% г/г после +1,8% г/г в декабре 2025 года.

6. В январе 2026 года грузооборот транспорта составил -5,8% г/г после -1,3% г/г в декабре 2025 года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +1,9% г/г в реальном выражении после +4,1% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +0,7% г/г в реальном выражении после +3,9% г/г в декабре.

Платные услуги населению в январе продемонстрировали замедление роста до +2,7% г/г после +3,8% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в январе ускорил темпы роста – +15,1% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Инфляция в январе 2026 года составила 6,00% г/г после 5,59% г/г в декабре 2025 года. По состоянию на 2 марта 2026 года инфляция год к году замедлилась до 5,72% г/г (*на 24 февраля 5,81%*). С начала года по 2 марта индекс потребительских цен составил 2,22%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил -0,6% г/г после -0,3% г/г в декабре. В целом по промышленности цены снизились на -5,1% г/г после -3,3% г/г месяцем ранее.

¹ Согласно требованиям п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9. На рынке труда положительный тренд сохраняется. Безработица в январе составила 2,2% от рабочей силы, как и в декабре прошлого года.

В целом за 2025 год (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +13,5% г/г и составила 100 360 рублей, реальная – на +4,4% г/г.

В декабре 2025 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат замедлились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +8,1% г/г против +12,8% г/г в ноябре и составила 139 727 рублей, реальная – выросла на +2,4% г/г после +5,8% г/г месяцем ранее.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2025	Экономическая активность												2024	IV кв. 24			III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
ВВП	-2,1	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1							
Сельское хозяйство	1,1	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2							
Строительство	-16,0	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0							
Оптовая торговля	-11,3	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0							
Суммарный оборот	1,9	2,9	4,2	4,1	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0							
Розничная торговля	0,7	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0							
Платные услуги населению	2,7	2,8	3,5	3,8	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9							
Общественное питание	15,1	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9							
Грузооборот транспорта	-5,8	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,8	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6							
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-10,0	-1,3	-0,6	-2,2	-2,8	3,2	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0							
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	9,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8							
Промышленное производство	-0,8	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3							
Добыча полезных ископаемых	0,5	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0							
Обрабатывающие производства	-3,0	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7							
Индекс потребительских цен	6,0/5,7 ²	5,6	5,6	5,6	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4							
Индекс цен производителей																						
Промышленность	-5,1	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0							
Добыча полезных ископаемых	-29,8	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2							
Обрабатывающие производства	-0,6	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8							

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 26	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,4	4,3	2,4	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	-	100 360	112 583	139 727	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,5	11,2	8,1	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,1	75,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,5	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	74,5	74,5	74,6	74,5	74,6	74,5	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,2	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,3	61,5	61,5	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

1 В январе-декабре 2025 г.

2 В январе 2026 г. / по состоянию на 2 марта 2026 г.

7.2. Основные итоги социально – экономического развития Свердловской области в январе 2026 г.

(источник информации – <https://economy.midural.ru/presscenter/news/11924/>, Министерство экономики, инвестиций и территориального развития Свердловской области)

Промышленность

В январе 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 86,4% к высокому уровню января 2025 года (108,8%).

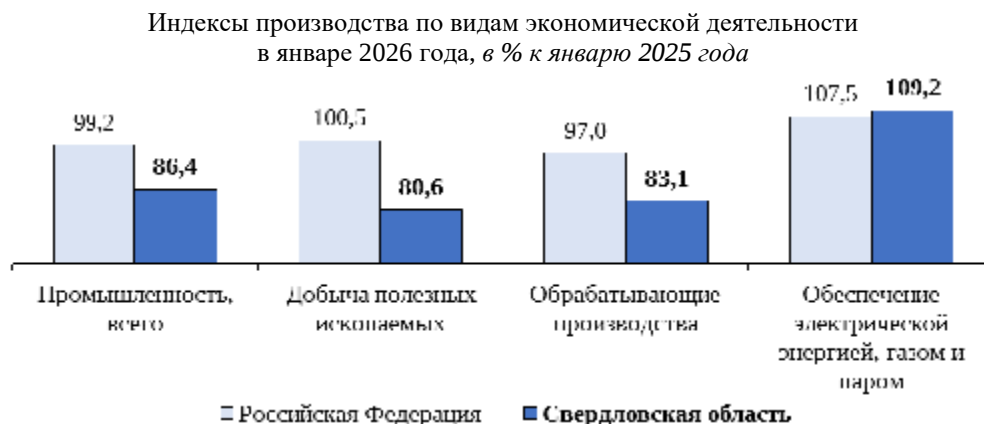
По видам деятельности индексы производства в январе 2026 года к уровню января 2025 года составили:

обрабатывающие производства – 83,1%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 109,2%,

добыча полезных ископаемых – 80,6% (диаграмма 1).

Диаграмма 1



Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств внесло производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (149,5% к уровню января 2025 года), деревообработка (102,4%).

Понижительная динамика производства в отдельных отраслях промышленности сложилась в январе 2026 года на фоне высоких темпов роста в январе 2025 года. Так, например, в январе 2026 года отмечено снижение производства компьютеров, электронных и оптических изделий (на 18,5% к уровню января 2025 года), а также в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 24,2%), при этом в январе 2025 года в этих отраслях наблюдался значительный опережающий рост (в 2,2 раза к уровню января 2024 года). Индекс производства лекарственных средств и медицинских материалов составил 82,3% к уровню января 2025 года, бумаги и бумажных изделий – 31,7% при значительном росте в январе 2025 года (в 1,8 и 2,9 раза соответственно).

В металлургическом производстве индекс производства составил 80,9% к уровню января 2025 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2026 года составил 298 млрд. рублей, или 92,7% к уровню января 2025 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 235,1 млрд. рублей, или 88,5% к уровню января 2025 года в действующих ценах,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 40,8 млрд. рублей, или 112,8%,

добыча полезных ископаемых – 11,7 млрд. рублей, или 84,1%.

Строительство

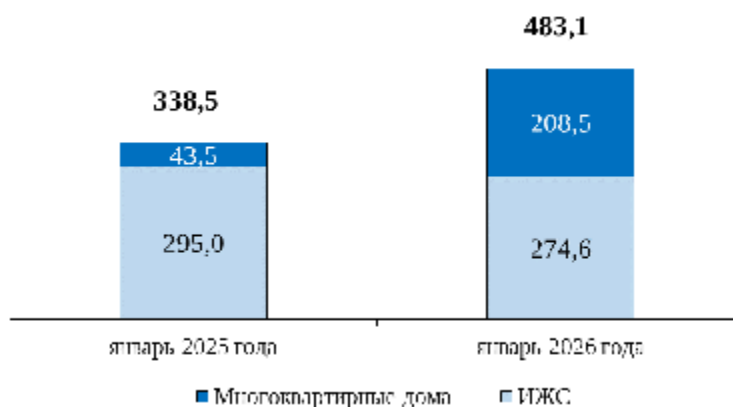
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2026 года составил 27,2 млрд. рублей, или 86,5% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 483,1 тыс. кв. метров, или 142,7% к уровню января 2025 года (диаграмма 2).

Диаграмма 2

Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. метров



Индивидуальными застройщиками построено 274,6 тыс. кв. метров введенного жилья (56,8% от общего объема введенного жилья), или 93,1% к уровню января 2025 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2026 года составил 501 млн. тонно-км, или 100,7% к уровню января 2025 года.

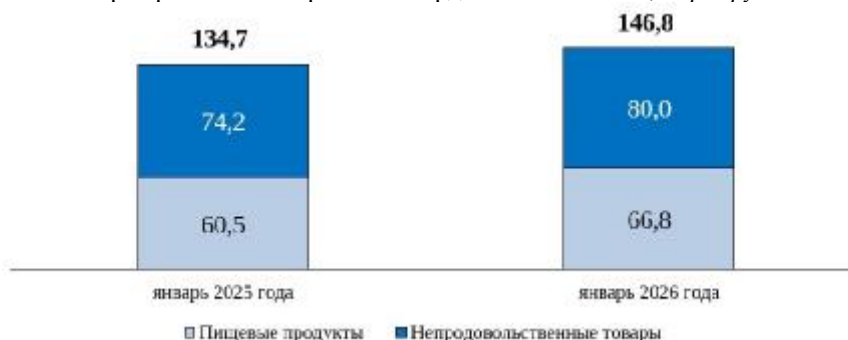
Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2026 года перевезено 2,2 млн. тонн грузов, или 96,5% к уровню января 2025 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 146,8 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах (диаграмма 3).

Диаграмма 3

Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей



Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 66,8 млрд. рублей, или 103,5% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 80,0 млрд. рублей, или 102,8%.

Оборот общественного питания в январе 2026 года сложился в сумме 14,5 млрд. рублей, что составляет 119,4% к уровню января 2025 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 февраля 2026 года составила 8497 человек (на 1 февраля 2025 года – 8035 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 февраля 2026 года составил 0,40%, что выше уровня аналогичного показателя на 1 февраля 2025 года (0,38%).

По статистическим данным за январь – декабрь 2025 года

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, по предварительным данным Свердловскстата, в январе – декабре 2025 года в фактических ценах составил 155,3 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

В январе – декабре 2025 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 1% к уровню января – декабря 2024 года, молока – на 2,1%, яиц – на 1,1%.

Инвестиции в основной капитал

В январе – декабре 2025 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 919,4 млрд. рублей, или 92,8% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 82,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (758,8 млрд. рублей), или 103% к уровню января – декабря 2024 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 48%, или 364,6 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве химических веществ и химических продуктов – в 2,9 раза в действующих ценах к уровню января – декабря 2024 года, в производстве лекарственных средств и медицинских материалов – 1,5 раза, в деревообработке – 146%, в производстве электрического оборудования – 143%, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий и сфере водоснабжения – 141%, в сельском хозяйстве – 122%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 117%.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – декабре 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 635,7 млрд. рублей, или 102,8% к уровню января – декабря 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – декабре 2025 года составила 775,2 млрд. рублей, или 114,3% к уровню января – декабря 2024 года.

В добыче полезных ископаемых прибыль прибыльных организаций выросла в 2,5 раза к уровню января – декабря 2024 года, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – в 2 раза, в производстве пищевых продуктов – в 1,7 раза, в производстве химических веществ и химических продуктов – в 1,5 раза, в производстве бумаги и бумажных изделий – на 43%, в транспортировке и хранении – на 40%, в строительстве – на 37%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – на 27%.

Заработная плата

В январе – декабре 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 89 280 рублей (113,6% к уровню января – декабря 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 103,2% к уровню января – декабря 2024 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 98 337 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в добыче

полезных ископаемых, в металлургическом производстве, в производстве готовых металлических изделий и производстве прочих транспортных средств, не включенных в другие группировки (превышение среднеобластного значения на 23–48%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков, по производству прочих готовых изделий, производству лекарственных средств и медицинских материалов (124% к уровню января – декабря 2024 года), по производству пищевых продуктов, производству бумаги и бумажных изделий, в сельском хозяйстве, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в водоснабжении и водоотведении, в транспортировке и хранении, в добыче полезных ископаемых, а также в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (порядка 116–120%).

Вывод: Политические и экономические факторы оказывают влияние на рынок недвижимости.

Политические

Определяются политическими процессами, проходящими в стране, а также законодательной базой, стимулирующей или, наоборот, подавляющей покупательскую активность. Может иметь место определенная периодичность, например, связанная с выборами, а также степени присутствия правительства в этом сегменте экономики. Важную роль играют и государственные программы, связанные с ипотечным кредитованием, социальные потрясения. Правда, не всегда социальные потрясения провоцируют уменьшение стоимости недвижимости. Иногда продавцы и покупатели просто на время замирают, наблюдая за дальнейшим развитием событий и, при этом, сокращая количество сделок.

Экономические

Финансовая стабильность и благополучие страны или отдельного региона – важнейший фактор, который влияет на рынок недвижимости. Помимо покупательской активности местных граждан, в развитие города могут вкладывать и зарубежные инвесторы, тем самым дополнительно стимулируя развитие экономики.

«Все измеряется экономикой. <...> Это основа основ. На этом и жизненный уровень граждан, на этом стабильность, на этом обороноспособность - все на экономике. С экономикой в целом в России ситуация обстоит нормально, устойчиво, развиваемся несмотря ни на что, несмотря ни на какие внешние угрозы и попытки воздействия на нас», - сказал Владимир Путин.

<https://expert.ru/news/vladimir-putin-rost-ekonomiki-rf-v-2024-godu-mozhet-sostavit-4/>

В 2025 году российская экономика сохранила свою устойчивость, а финансовая система осталась стабильной и продолжает поддерживать развитие страны (интервью RT главы Минэкономразвития РФ Максима Решетникова).

<https://russian.rt.com/business/article/1576016-reshetnikov-interviu-itogi>

Оценщик отмечает, что применительно к объекту оценки выявленные факторы оказывают влияние на его стоимость. Это влияние заключается в частности в изменении цен предложения выставленных на продажу земельных участков. Оценщик применительно к дате оценки подбирает для объекта оценки наиболее сопоставимые объекты-аналоги, цена которых и сформирована, в том числе под влиянием политических, экономических и социальных факторов, которые действуют на дату проведения оценки, соответственно, данные факторы учитываются оценщиком при проведении оценки. Выбор оценщиком объектов-аналогов представлен в Разделе 9.4.

7.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) Объектов недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Определение рыночной стоимости земельного участка производится как незастроенного земельного участка.

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

Далее оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при

альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ объекта оценки альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются земельные участки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков в муниципальном округе Березовский

Анализ предложений к продаже позволил определить ряд характеристик, влияющих на стоимость, таких как:

Критерий 1. Местоположение и инфраструктура

Объект оценки находится в муниципальном округе Березовский. В качестве сопоставимых рассматривались земельные участки, расположенные в муниципальном округе Березовский в радиусе 30 км от границы г. Березовский.

Критерий 2. Категория земель

В качестве сопоставимых рассматривались земельные участки с категорией земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Критерий 3. Вид разрешенного использования

В качестве сопоставимых рассматривались земельные участки с видом разрешенного использования – для ведения дачного хозяйства.

Были выявлены следующие предложения о продаже земельных участков, удовлетворяющих правилам отбора:

Предложения о продаже земельных участков, удовлетворяющих правилам отбора

Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Вид права	Площадь земельного участка, кв. м	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	Наличие улучшений на земельном участке	Источник информации
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 157	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1102	3500000	3176		https://dom.mirkvartir.ru/353779084/
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 250, 250а	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	751	2300000	3063		https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__lot__2069157886
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1000	3000000	3000		https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_snt_dnp_7929389576?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbyBkaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTaTNwdFZqNG5oUTlGWGQ3Ij9c6sui8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 399	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	677	2275000	3360		https://ekb.etagi.com/realty_out/12086991/
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1102	4100000	3721	На участке имеется фундамент	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__lot__2070307969
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	750	2500000	3333	На участке имеется фундамент	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2075436584

Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 24а	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	700	3000000	4286	На участке имеются фундаменты под дом и баню	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7852917703?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTaTNwdFZqNG5oUTlGWGQ3Ijt9c6suiz8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 177	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	750	1850000	2467		https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2061521823
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино, земельный участок Т/44 (ул. Кедровая, 44)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1709	10800000	6319	Газ	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2057769399
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино, земельный участок Г/4 (пер. Грушевый, 4)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1239	4200000	3390	Газ	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2073156610
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино, ул. Кедровая	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	910	5000000	5495	Газ по границе участка	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot._snt_dnp_7472238923?context=H4sIAAAAAAAAA_A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0eFBVRWVjdHE4SHhuVWFJIt9nAzjHD8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский,	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1071	4800000	4482	Газ по границе участка	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_36837

территория СНТ Шишкино, ул. Зеленая, 28								66573?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjI0eFBVRWVjdHE4SHhuVWFJl9nAzjHD8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино, земельный участок В/4а (ул. Ежевичная, 4а)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	637	3840000	6028	Газ	https://www.avito.ru/sverdlovskaya-oblast-berezovskiy/zemelnye-uchastki/uchastok-64-sot.-snt-dnp-4576569926?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjI0eFBVRWVjdHE4SHhuVWFJl9nAzjHD8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1200	6900000	5750	На участке имеется забор. Газ по границе участка	https://www.avito.ru/sverdlovskaya-oblast-berezovskiy/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot.-snt-dnp-7752698589?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjI0eFBVRWVjdHE4SHhuVWFJl9nAzjHD8AAAA
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Шишкино, земельный участок Ф/57 (ул. Вишневая, 57)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного хозяйства	Собственность	1156	6900000	5969	На участке имеется капитальный гараж. Газ.	https://www.avito.ru/sverdlovskaya-oblast-berezovskiy/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot.-snt-dnp-7523427460?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Ценовой диапазон в сегменте объекта оценки:

И Значение стоимости земельных участков, удовлетворяющих правилам отбора, находится в диапазоне 2467-6319 рублей за 1 кв. м.

Ценовые диапазоны стоимости из сегмента объекта оценки определены ориентировочно и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как местоположение, площадь объекта и т.д.

8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не требуются.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с договором, Заказчику требуется получить заключение в виде письменного отчета, выполненного в соответствии со Стандартами и обосновывающего величину рыночной стоимости объекта оценки на 27.03.2026 г., для чего Оценщик выполнил следующий объем работ:

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

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

9.1. Базовые понятия

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

К **объектам оценки** относятся:

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

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

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

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

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

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

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

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

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

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

результатом математического округления.

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

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

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Недвижимое имущество – земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого невозможно без ущерба его назначению (в соответствии со ст. 130 и ст. 132 ГК РФ).

9.2. Обзор общепринятых подходов оценки

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

Объектом – аналогом оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

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

отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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, элементы, по которым проводится сравнение, значения корректировок.

Метод выделения.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости - земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого

объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методом. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельной; участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходности.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка

арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При оценке земельных участков затратный подход в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Применимость описанных методов оценки для целей настоящей оценки (отказ от использования).

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков - объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим. При этом, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

К прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков относятся метод сравнения продаж сравнительного подхода и метод капитализации земельной ренты доходного подхода. Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, т.е. методы: выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т.е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям. Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участковобладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов (метода) оценки.

Расчет стоимости земельных участков методом капитализации земельной ренты невозможен, поскольку отсутствует «открытый» рынок сдачи в аренду аналогичных земельных участков.

Оценщику удалось найти информацию о ценах предложения с земельными участками, в связи с этим, расчет стоимости оцениваемого земельного участка производился методом сравнения продаж.

9.3. Анализ наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, 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 Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с заданием Заказчика определение рыночной стоимости объекта оценки производится при существующем разрешенном использовании земельного участка.

9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости земельного участка производится методом сравнения продаж.

При проведении оценки рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж использованы Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

При применении этого метода стоимость земельного участка определяется по сравнению с ценой продажи

аналогичных объектов. Данный метод основан на принципе замещения, согласно которому рыночная стоимость земельного участка, как правило, не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

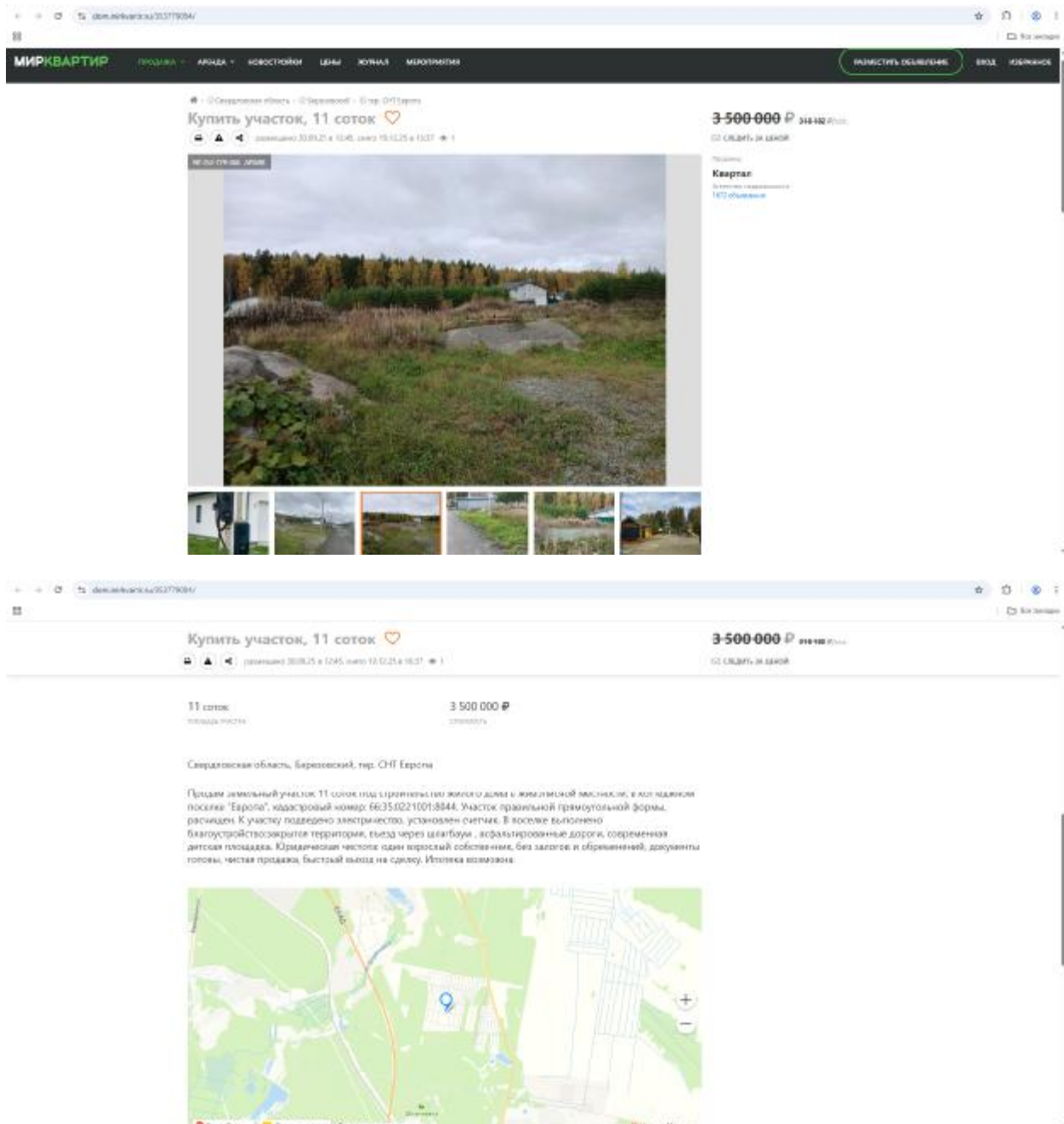
- ♦ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка.

- ♦ внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В

той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

В качестве аналогов были отобраны предложения объектов, выставленных в продаже на дату оценки:

Аналог 1

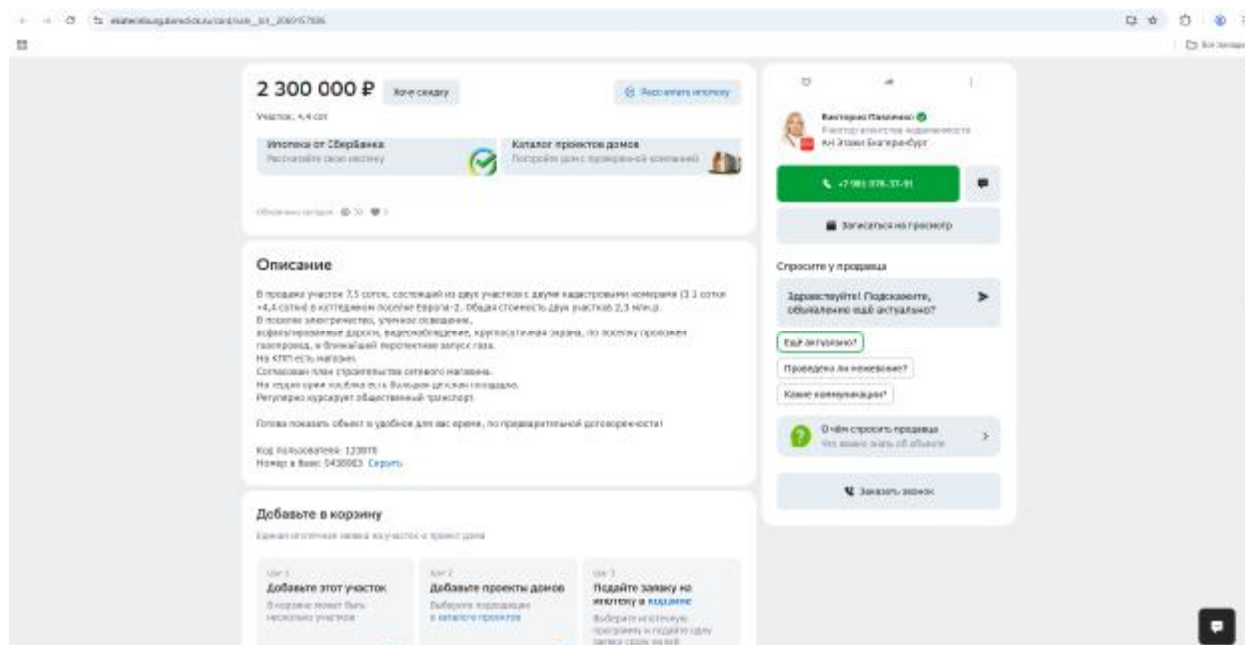
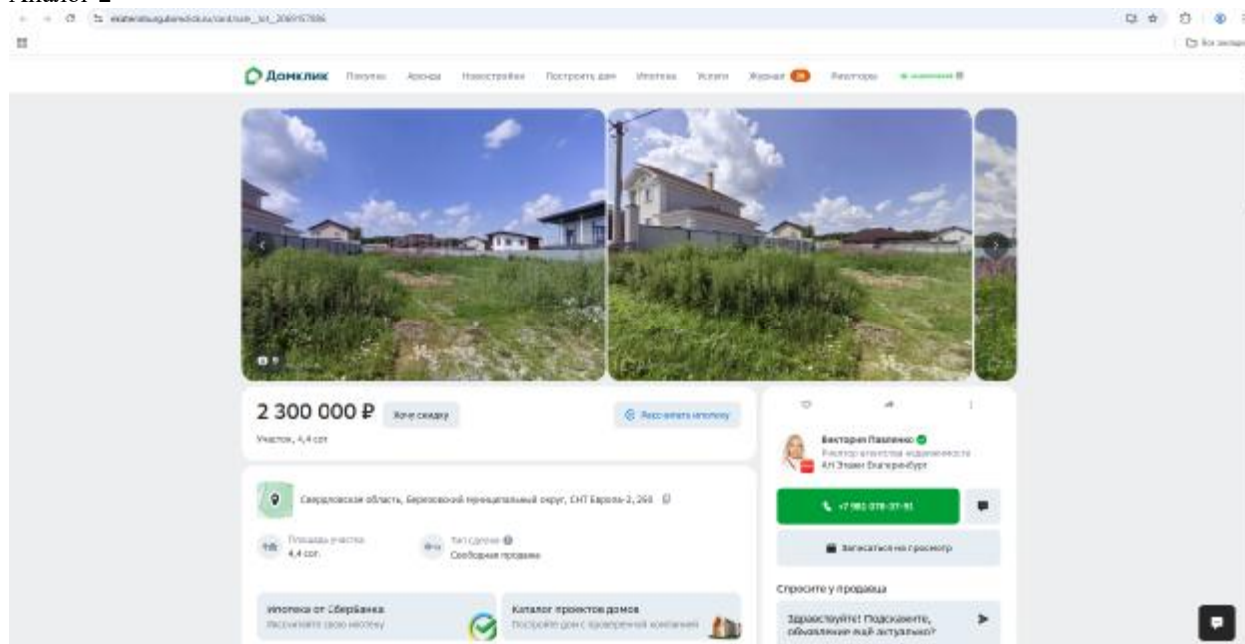


Площадь земельного участка по данным Росреестра – 1102 кв. м.

Дата предложения – декабрь 2025 г.

<https://dom.mirkvartir.ru/353779084/>

Аналог 2



Общая площадь земельных участков по данным Росреестра – 751 кв. м.

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2069157886

Аналог 3

Avito

Поиск по объявлениям

Екатеринбург, район метро

Платежи: Земельный участок - Купить - Состояние: Участок СНТ ДНП

Участок 10,1 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить



3 000 000 ₽

СНТ ДНП в аренду
В ипотеку от 30 985 ₽ в мес.
Посмотреть сделки

8 958 489-52-53

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Фототур

Частное лицо
На сайте с 2012 года
Защитить проверку

Avito Реклама

Привлекайте клиентов для любого бизнеса

В кабинет

Об участке

Площадь: 10,1 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Сообщения

Avito

Поиск по объявлениям

Екатеринбург, район метро

Расположение

Свердловская обл., Серовский муниципальный округ, территория СНТ Барола-2

Скрыть карту



3 000 000 ₽

СНТ ДНП в аренду
В ипотеку от 30 985 ₽ в мес.
Посмотреть сделки

8 958 489-52-53

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Фототур

Частное лицо
На сайте с 2012 года
Защитить проверку

Подписаться на продажи

Описание

Земельный участок ровный, вся земля

Рассчитайте ипотеку прямо на Avito

От стоимости земли От ипотеки

Стоимость участка: 3 000 000 ₽

Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Сообщения

Площадь земельного участка по данным Росреестра – 1000 кв. м.

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._snt_dnp_7929389576?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtuOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjE2aTNaTnwdFZqNG5oUTlGWGQ3Ijt9c6suiz8AAAAA

Аналог 4

Всего просмотров: 4 апреля. Скорее всего 1 580 000 Р

Категория: Земельный участок. Адрес: Ленинградская область, г. Бокситогорск, д. 100, кв. 100.

Посмотреть 4 фото

Земельный участок, 6,7 сот.

территория СНТ Европа-2, Бокситогорский тротт

На карте

2 275 000 Р

359 952 Р/сот

Расчитать налог

Посмотреть фото

Хотите скидку?

Предложите свою стоимость

Например, 2 207 000 Р

Отправить предложение

Татьяна Алексеевна

+7 927 911 2548

Перезвоните мне

Задайте вопрос специалисту

Задайте вопрос

Коллекция фотографий

Получить

Создать

В избранное

Описание

Имеется 18/03/2018 @ 40 процентов

Каждый сезон «ЕВРОПА» входит в 15 км от главного центра Бокситогорска в сторону г. Бокситогорск и в 3 км по Старошаранскому тракту, район с ТЗД, на полевом, окруженном лесом.

Категория земель: земля сельскохозяйственного назначения (для размещения объектов дачного назначения с возможностью провозки после постройки дома).

- граница дачи
- ограждение по периметру
- дачный участок
- проведено водоснабжение

Собственник один, взрослый.

Свернуть

Характеристики

#	Идентификатор объекта	12086991
Площадь участка	6,7 сот.	
Местоположение	показано	

Подключить к объекту

Об объекте

Категория земель

земли сельскохозяйственного назначения

Свернуть

Татьяна Алексеевна

+7 927 911 2548

Перезвоните мне

Задайте вопрос специалисту

Задайте вопрос

Коллекция фотографий

Получить

Создать

В избранное

Площадь земельного участка по данным Росреестра – 677 кв. м.

https://ekb.etagi.com/realty_out/12086991/

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$C = S \times P,$$

где: С – стоимость Объекта оценки; S – общая площадь объекта оценки (кв.м.);

P – среднее значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов.

При расчете стоимости 1 кв.м. общей площади объекта оценки стоимости объектов сравнения корректировались следующими корректировками:

Корректировка на уторговывание учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Корректировка на уторговывание применялась на основании данных НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.01.2026 г.

statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
недвижимостный портал

Популярные объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Дача и дачи Обременения прав Экспертные оценки Рынок жилья Калькулятор на жилье Статьи и публикации

Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъектов) на 01.01.2026 г.

Коэффициенты Скидки на торг - отнесения фактических рыночных скидок к данным региональных предложений земельных участков, опубликованных на федеральном и региональных сайтах Российской Федерации

(Предложена на основе анализа рыночного рынка (субъектов) объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRelt

№	Объекты недвижимости	Максимальная граница	Вторая граница	Средняя стоимость кв. м.¹	По регионам¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки для размещения объектов коммерческой (офисных, торговых, коммунальных, складских, производственных) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности застройки территории, вида разрешенного использования, планировочного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обремененности участка, качества дорог	0,08	0,07	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Земельные участки для размещения объектов производственного назначения застройки - в зависимости от плотности застройки территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,01	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
3	Земельные участки под ИЖС¹, ИЖС, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости наземного пути, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), транспортной доступности района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,08	0,05	0,04	0,05	0,04	0,03
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), транспортной доступности района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,09	0,06	0,02	0,03	0,02	0,01
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения - в зависимости от плотности застройки территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,02	0,00	0,04	0,07	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,01	0,07	0,01	0,03	0,01	0,01
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,07	0,04	0,00	0,01	0,00	0,00

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Корректировка на вид права Корректировка на вид права не применялась, у всех участков оформлено право собственности.

Корректировка на дату предложения. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь применялась на основании данных Сборника рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н).

Сегмент: Дачные и садовые земельные участки

Территория: Свердловская область

Размер корректировки рассчитывался с применением формулы:

$y = 1,467 - 0,0725 \ln(x)$, где x – площадь земельного участка.

Архивы: [архивы: статистика недвижимости](#)

Архив: Оценка

Источники: ☒ Источники ☒ Сегмент ☒ Территория ☒ Ценообразующие факторы ☒ Результат

Источники: Сборник рыночных корректировок и данных подпадающих использование при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для дилеров недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) код вид: Подземка А.А. (код оборота: ОФД 25/1-2024H)

Сегмент: Дачные и садовые земельные участки

Территория: Свердловская область

ПЛОЩАДИ		Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Мин		Макс	Мин	Макс	
Аренда или продажа: $y = 1.067 - 0.0725 \cdot \ln(x)$ Показать таблицу						
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналога	Расстояние между объектами				
Оценочная цена объекта со значимыми элементами сравнения - Менее 1000 кв.м. и для такого же объекта со значимыми элементами сравнения - От 1000 до 2000 кв.м.			1.06	1.06	1.07	1.09

<https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/correctionsRealty>

Корректировка на категорию земель не применялась, т. к. оцениваемые земельные участки и их аналоги имеют одинаковую категорию земель.

Корректировка на разрешенное использование не применялась, т. к. оцениваемые земельные участки и их аналоги имеют одинаковое разрешенное использование.

Корректировка на местоположение. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций Корректировка не применялась.

Корректировка на иные факторы применялась к объекту аналогу 3, т. к. он имеет вытянутую форму.

СтатРиелт

Подать объявление Мои объявления Как рассчитать Статистика рынка Дача и дачи Оценочная цена Подпадающие в расчет Выход рынка Коммунальщики Отзывы и предложения

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (архивировано 19.01.2026 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие конфигурацию или вытянутую форму, или участки с повышенным уровнем местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, продаются на рынке дешевле остальных.

Итого данных СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Оценки пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земли населенных пунктов, земли, предназначенные для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (сады), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или использующиеся по аналогичному назначению в разрешенную χρήση (назначение)			1.06
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при условии их переклассификации имеют факторы: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина таких участков ограничена, не превышающая расстояния для строительства и эксплуатации (обслуживания) помещений для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вытянутой или изогнутой формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки подтопываемые, расположенные в балках, оврагах или в подтопываемой пойме реки; 5. Земельные участки с рельефом грунтовыми вод, вышедшими на поверхность грунтов; 6. Земельные участки с другими существующими недостатками, являющимися препятствиями для строительства и использования***	0.36	0.55	0.46
С повышенным уровнем местности	3	Земельные участки с повышенным уровнем на перед, заднем или боковом плане, природный ландшафт	1.02	1.10	1.06
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1.10	1.37	1.18

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Расчет стоимости земельного участка

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 157	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 250, 250а	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 399
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/353779084/	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_lot_2069157886	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_snt_dnp_7929389576?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YTovOntzOjEzOjSb2NhbFBvaW9yaXR5IjEiOjA7czoXOjI4IjE2OjI0TaTNwdFZqNG5oUTIGWQ3IjE9c6suiz8AAAAA	https://ekb.etagi.com/realty/out/12086991/
Цена предложения, руб.		3500000	2300000	3000000	2275000
Площадь, м2	1426	1102	751	1000	677
Стоимость 1 м2, руб.		3176	3063	3000	3360
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена, руб.		2922	2818	2760	3091
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права, %		0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2922	2818	2760	3091
Дата продажи		дек.25	мар.26	мар.26	мар.26
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2922	2818	2760	3091
Корректировка на масштаб, %		-1,9%	-4,7%	-2,7%	-5,4%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	2685	2924
Категория земель/разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения/для ведения дачного хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения/для ведения дачного хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения/для ведения дачного хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения/для ведения дачного хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения/для ведения дачного хозяйства
Корректировка на категорию земель/разрешенное использование, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	2685	2924
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 157	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 250, 250а	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа-2, земельный участок 399
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	2685	2924
Наличие коммуникаций	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	2685	2924
Иные факторы	-	-		земельный участок вытянутой формы, приближенной к трапеции	-
Корректировка на иные факторы, %		0%	0%	16,3%	0%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	3123	2924
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2866	2686	3123	2924
Средняя стоимость 1 м2, руб.	2900				
Площадь земельного участка, кв. м	1426				
Стоимость земельного участка, руб.	4135400				
Стоимость земельного участка, руб. (округлено)	4135000				
Коэффициент вариации, %	6				

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{P_{cp}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Стоимость земельных участков, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет:

8 385 000 (Восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб. (НДС не облагается)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, на дату оценки, руб. (НДС не облагается)
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	4 135 000
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	4 250 000

Примечание. В силу подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения НДС.

10. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование – это процесс, в котором суждения и логика применяются для достижения окончательной оценки стоимости. Это не процесс механического усреднения значений, извлекаемых в результате трех подходов, а процесс логических рассуждений, выводов, решений.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки сопоставляются преимущества и недостатки примененных подходов.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта, а именно: затратный, доходный и сравнительный.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось только одним сравнительным подходом, вес которого составляет 1.

Рыночная стоимость земельного участка составляет:

8 385 000 (Восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб. (НДС не облагается)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	Адрес (местоположение) земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка на дату оценки, руб. (НДС не облагается)
66:35:0221001:3525	1426	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173	4 135 000
66:35:0221001:5927	1469	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99	4 250 000

Оценщик, член СМАО _____ /Косарева А.А./

Ген. директор _____ /Гимранов Д.С./

11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, от 29.07.98г. (в редакции, действующей на дату оценки)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
8. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости», Москва «Финансы и статистика», 2005г.
9. С.В.Валдайцев. «Оценка бизнеса. Управление стоимости предприятия».
10. Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Изд. «ЭКМОС», 2000г.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд. «Дело», Москва 1998г.
12. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. «Ценообразование в строительстве»
13. Налоговый кодекс Российской Федерации №117-ФЗ от 05.08.2000 г.
14. Сайт – www.expert.ru, www.midural.ru, www.upn.ru, www.ekburg.ru, cbr.ru, сайты агентств недвижимости
15. Институт профессиональной оценки, учебный отчет по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.
16. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
17. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАОс» (г. Москва): Оценка Недвижимости (утверждены Решением Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008, в редакции, действующей на дату оценки)

Информационная база

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами агентств недвижимости.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.



ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

№ 451 от 23.01.2025

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»** о том, что **Косарева Анастасия Алексеевна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 122.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
041027-1	10.07.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.07.2024-10.07.2027	-	-
034495-2	07.11.2022	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	07.11.2022-07.11.2025	-	-
025466-1	15.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.07.2021-15.07.2024	-	-
007063-1	26.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия продлен до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» января 2025.

Дата составления выписки «23» января 2025.

И.о. генерального директора СМАО

А.А. Кардакова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**

info@smao.ru
www.smao.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322718

Настоящий диплом выдан

Анастасии Алексеевне Косаревой

в том, что он(а) с "13" декабря 2000 г. по "28 сентября 2001" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте

профессиональной оценки

по программе "Оценка

стоимости предприятия

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Косаревой

Анастасии Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

подпись

Р. Р. Р. (директор)

А. А. А. А. А.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Диплом является государственными документами
в профессиональной переподготовкеДиплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 372/2001

ИНГОССТРАХ**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-061495/25 от «26» марта 2025 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-061495/25 от «26» марта 2025 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Косарева Анастасия Алексеевна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:с «29» апреля 2025 г.
по «28» апреля 2026 г.**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (пять миллионов рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:

Лучников Д.Н.

Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области
Доверенность № 2514423-744/25 от 28.01.2025



СПАО «Ингосстрах» - Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданный 28.09.2016

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-744-061502/25 от «04» апреля 2025 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-061502/25 от «04» апреля 2025 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"УРАЛЬСКИЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ"**

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.6А, оф.2907

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:с «29» апреля 2025 г.
по «28» апреля 2026 г.**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

«29» апреля 2020 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушения договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000.00 рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000.00 рублей

0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:

20 100 000.00 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:

Лучников Д.Н.
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области № 4
Доверенность № 2514423-744/25 от 28.01.2025 г.



СПАО «Ингосстрах»: Лицензия ЦБ РФ на осуществление страхового страхования от 07.10.2024 г. № 0928-03.
ОС № 0928-04, ОС ПР 0928-05 и на осуществление перестрахования ОС № 0922, изданные 23.06.2011 г., ОС № 0928-02, изданные 20.09.2016 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041027-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Косаревой Анастасии Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор _____ А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» / Москва, 2024 г. - 54 / 10 1672

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2026, поступившего на рассмотрение 18.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11		
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36069783					
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:					
Дата присвоения кадастрового номера:					

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 173
Площадь:	1426 +/- 26
Кадастровая стоимость, руб.:	784998.74
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:35:0221001:3238
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения дачного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	Савин Андрей Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 13.11.2018
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИА-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1910 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 6 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "д" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ: в границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

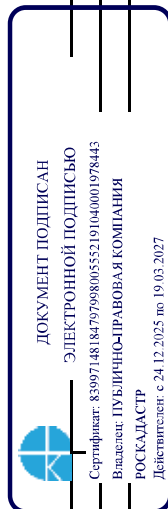


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИА-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.11.2018; реквизиты документа-основания: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" от 14.03.2002 № 10 выдан: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36069783			
Кадастровый номер:		66:35:0221001:3525	
Получатель выписки:		Воробьев Вячеслав Александрович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК "ЕВРОПА", 6658460544	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Садоводческое некоммерческое товарищество "Коттеджный поселок "Европа", ИНН: 6658460544, ОГРН: 1146658014249
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:35:0221001:3525-66/199/2023-10 17.08.2023 07:50:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



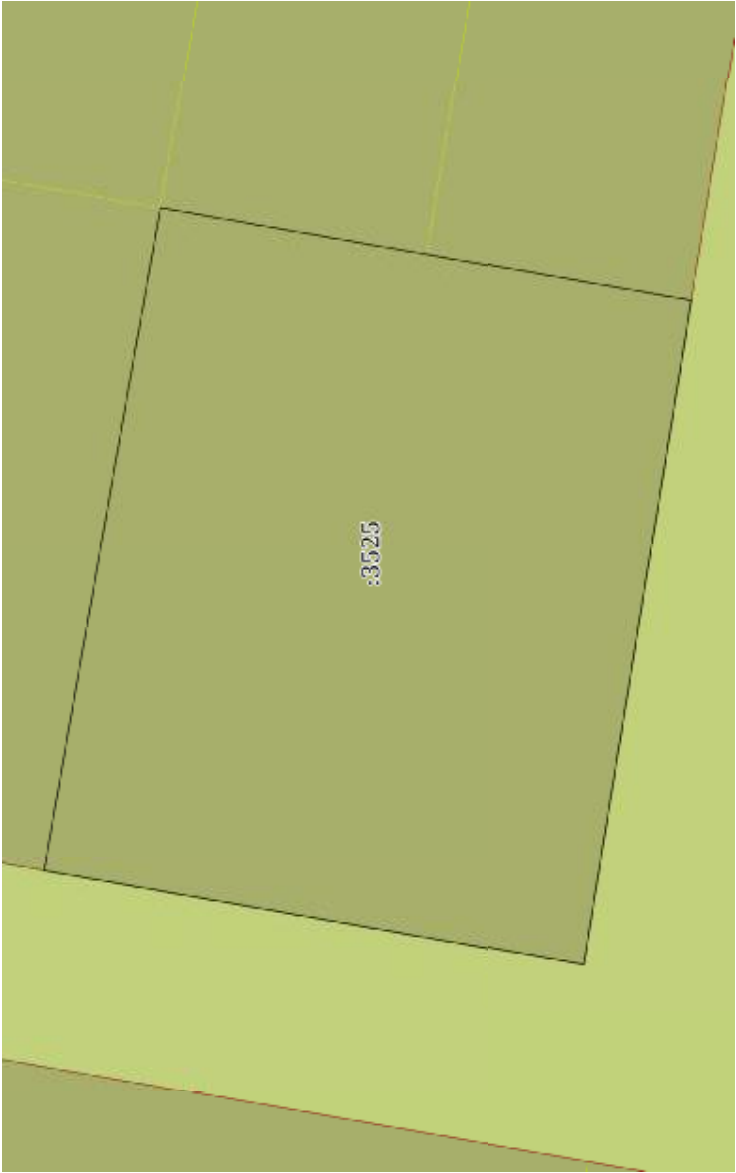
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36069783				
Кадастровый номер:		66:35:0221001:3525		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
данные отсутствуют				

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

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: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400			
Условные обозначения:			
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027 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 разделов: 6
Всего листов выписки: 11			
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	99°57.2'	42	данные отсутствуют	66:35:0221001:8042
2	1.1.2	1.1.3	189°56.6'	16.85	данные отсутствуют	66:35:0221001:5650
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	66:35:0221001:8046
4	1.1.3	1.1.4	189°56.3'	16.8	данные отсутствуют	66:35:0221001:5649
5	1.1.4	1.1.5	279°9.1'	42	данные отсутствуют	66:35:0221001:5810(1)
6	1.1.5	1.1.1	9°56.3'	34.24	данные отсутствуют	66:35:0221001:5810(1)
Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков						
620066, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Ирбитская, д. 13, кв. 335, Снят с регистрационного учета 11 декабря 2025 года						
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Токарей, д. 44, корпус 3, кв. 25; v.l.1952@yandex.ru						
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Токарей, д. 44, корпус 3, кв. 25						
j.cheganeva@mail.ru						
Россия, Пермский кр., г. Соликамск, ул. Черняховского, д. 16, кв. 23						
обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 12, кв. 89						
обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 12, кв. 89						



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК - 66, зона 1				
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	394076	1546777.21	Временный межевой знак	0.2
2	394068.74	1546818.58	Временный межевой знак	0.1
3	394052.14	1546815.67	-	0.1
4	394035.59	1546812.77	Временный межевой знак	0.1
5	394042.27	1546771.3	Временный межевой знак	0.2
1	394076	1546777.21	Временный межевой знак	0.2



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" от 14.03.2002 № 10 выдан: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения установлена в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"». В зоне санитарной охраны третьего пояса: 3.2.2.1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3.2.2.3. Запрещение закладки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 3.2.2.4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, взрывчатых веществ и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 3.3.2.3. Недопущение отведения сточных вод в

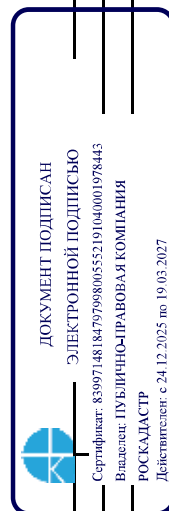


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839071481847979806552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36069783			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:3525			

	зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. 3.3.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологических расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. 3.3.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации. 3.3.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.; Реестровый номер границы: 66.00.2.467
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоен, свиноводческих ферм, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц, в соответствии с законодательством РФ. Допускается осуществление деятельности и сохранение существующих в границах шестой подзоны объектов, их эксплуатация (в том числе капитальный ремонт, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция) при условии проведения мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями законодательства РФ, с учетом эколого-орнитологических заключений в соответствии с законодательством РФ; Реестровый номер границы: 66:00-6.1910; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория



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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

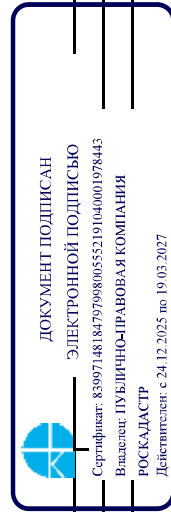
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2026, поступившего на рассмотрение 18.03.2026, 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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36116713			
Кадастровый номер:	66:35:0221001:5927		
Номер кадастрового квартала:	66:35:0221001		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66/032-000000004409237-000		
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальный округ Березовский, территория СНТ Европа, земельный участок 99		
Площадь:	1469 +/- 27		
Кадастровая стоимость, руб.:	806818,87		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:35:0221001:3437; 66:35:0221001:3569		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения дачного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Вохмянина Александра Андреевна, СНИЛС 16731414762, договор на выполнение кадастровых работ от 25.11.2019 № 73, дата завершения кадастровых работ: 10.01.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИА-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1910 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 6 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "д" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ: в границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798060552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИА-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 66:35:0221001:5810. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.01.2020; реквизиты документа-основания: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПин 2.1.4.1110-02" от 14.03.2002 № 10 выдан: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			
Получатель выписки: Воробьев Вячеслав Александрович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК "ЕВРОПА", 6658460544			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6
		Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36116713		
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927		

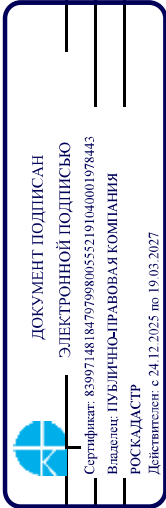
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дачное некоммерческое партнерство "Коттеджный поселок "Европа", ИНН: 6658460544, ОГРН: 1146658014249
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:35:0221001:5927-66/199/2020-3 03.12.2020 12:42:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

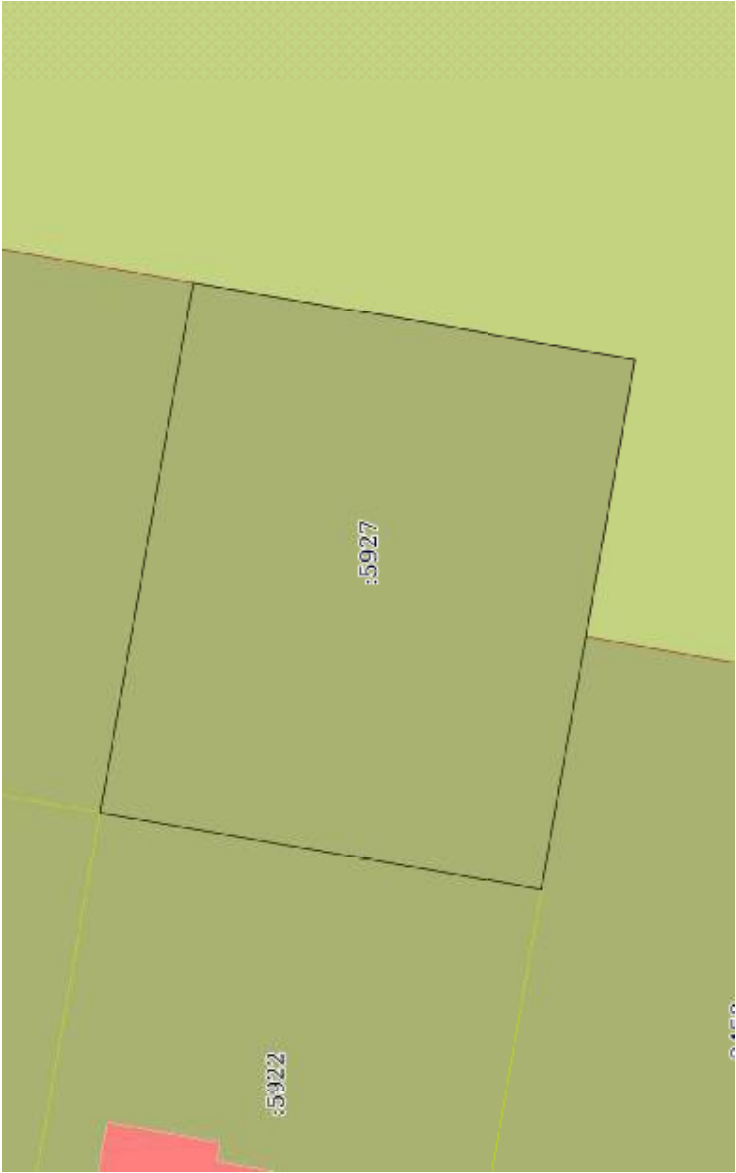
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11				
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36116713				
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927				
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
данные отсутствуют				



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: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027 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 разделов: 6
Всего листов выписки: 11			
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			

Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
	начальная	конечная							
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	99°56.6'	10.94	данные отсутствуют	66:35:0221001:5926	VLas.profi@gmail.com		
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	66:35:0221001:3566	Ткачей, д. 17, кв. 17		
3	1.1.2	1.1.3	99°56.5'	31.05	данные отсутствуют	66:35:0221001:5926	VLas.profi@gmail.com		
4	1.1.3	1.1.4	189°56.2'	35.01	данные отсутствуют	66:35:0221001:5810(1)	обл Свердловская, г Екатеринбург, ул Академика Бардина, д 12, кв 89		
5	1.1.4	1.1.5	279°56.8'	22	данные отсутствуют	66:35:0221001:5810(1)	обл Свердловская, г Екатеринбург, ул Академика Бардина, д 12, кв 89		
6	1.1.5	1.1.6	279°56.0'	20	данные отсутствуют	66:35:0221001:3452	u-las6@mail.ru, 623701, обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Театральная, д. 22, кв. 119		
7	1.1.6	1.1.7	10°18.7'	6.87	данные отсутствуют	66:35:0221001:5922	i.tokar2012@yandex.ru, 620137, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д. 13;		
8	1.1.7	1.1.1	9°51.8'	28.14	данные отсутствуют	66:35:0221001:5922	nedelka5@yandex.ru, 620137, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д. 13		
							i.tokar2012@yandex.ru, 620137, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д. 13;		
							nedelka5@yandex.ru, 620137, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д. 13		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК - 66, зона 1				
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	394323.21	1547058.13	Временный межевой знак	0.2
2	394321.32	1547068.91	Временный межевой знак	0.2
3	394315.96	1547099.49	Временный межевой знак	0.2
4	394281.48	1547093.45	Временный межевой знак	0.2
5	394285.28	1547071.78	Временный межевой знак	0.2
6	394288.73	1547052.08	Временный межевой знак	0.2
7	394295.49	1547053.31	Временный межевой знак	0.2
1	394323.21	1547058.13	Временный межевой знак	0.2



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" от 14.03.2002 № 10 выдан: Главный государственный санитарный врач Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения установлена в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"». В зоне санитарной охраны третьего пояса: 3.2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3.2.2.3. Запрещение закладки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 3.2.2.4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, взрывчатых веществ и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 3.3.2.3. Недопущение отведения сточных вод в

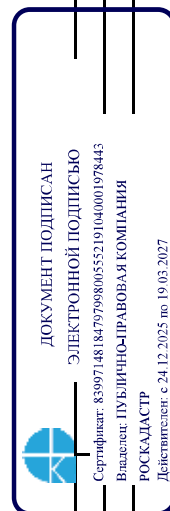


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839071481847979806552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
24.03.2026г. № КУВН-001/2026-36116713			
Кадастровый номер: 66:35:0221001:5927			

	зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. 3.3.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологических расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. 3.3.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации. 3.3.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов;; Реестровый номер границы: 66.00.2.467
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоен, свиноводческих ферм, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц, в соответствии с законодательством РФ. Допускается осуществление деятельности и сохранение существующих в границах шестой подзоны объектов, их эксплуатация (в том числе капитальный ремонт, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция) при условии проведения мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями законодательства РФ, с учетом эколого-орнитологических заключений в соответствии с законодательством РФ; Реестровый номер границы: 66:00-6.1910; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Приаэродромная территория



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

ПРОТОКОЛ
общего собрания членов
Садоводческого некоммерческого товарищества «Коттеджный поселок «Европа»

г. Березовский,

10.03.2026 г.

Место проведения собрания: г. Березовский, территория СНТ «Европа», площадка возле КПП

Дата проведения собрания (очная часть): 28.02.2026г.

Начало регистрации: 11 час. 30 минут.

Время начала очной части собрания: 12 час. 00 мин.

Время окончания очной части собрания: 13 час. 10 мин.

Форма проведения очередного общего собрания – **очно-заочная**.

Окончание заочной части собрания: 07.03.2026г.

Основание созыва очередного общего собрания членов Садоводческого некоммерческого товарищества «Коттеджный поселок «Европа» (далее – СНТ «КП «Европа», Товарищество): Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 217-ФЗ), решения Правления СНТ «КП «Европа» протоколы №2 от 30.01.2026г. и №3 от 20.02.2026г.

Открытие общего собрания

Слушали: председателя Товарищества Воробьева Вячеслава Александровича, который объявил, что в соответствии с реестром членов СНТ «КП «Европа» общее количество членов Товарищества на дату созыва общего собрания составляет 100 человек, из которых для участия в очной части собрания зарегистрировалось 42 члена Товарищества и 3 индивидуальных собственника. В соответствии с ч. 21 ст.17 Закона № 217-ФЗ собрание проводится в формате очно-заочного голосования, основанием для созыва собрания служит решение правления от 30.01.2026.

По вопросу №1 Председатель правления Воробьев В.А., предложил утвердить предложение правления об избрании рабочих органов общего собрания в составе, работавшем на общем собрании членов Товарищества 23.11.2025: Председательствующим на общем собрании членов СНТ «КП «Европа» избрать Воробьева Вячеслава Александровича, в качестве секретаря общего собрания избрать Мельникова Андрея Александровича, в счетную комиссию избрать Клещеву Наталью Ивановну, Падерину Оксану Ананьевну и Рукавичникову Светлану Сергеевну. Голосование по данному вопросу провести путем поднятия рук вверх.

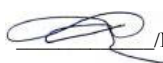
Голосовали: «За» - единогласно.

Решили: Избрать председательствующим на общем собрании членов Товарищества Воробьева Вячеслава Александровича, секретарем собрания избрать Мельникова Андрея Александровича, в счетную комиссию избрать Клещеву Наталью Ивановну, Падерину Оксану Ананьевну и Рукавичникову Светлану Сергеевну.

Председательствующий на общем собрании Воробьев В.А. обратился к собранию с разъяснениями по порядку голосования по повестке, напомнил, что заочная часть голосования завершается 07.03.2026, после чего счетная комиссия подведет окончательные итоги голосования. Председательствующий на общем собрании Воробьев В.А. предложил задавать вопросы по повестке и перейти к ее обсуждению и ответу на вопросы, присутствующие на очной части собрания могут проголосовать в процессе обсуждения, либо сдать полученные и заполненные бюллетени во время приема бюллетеней с 28.02.2026г. по 07.03.2026г.

В процессе обсуждения Члены товарищества Тайшина С.А., Бедулева М.А., Кушкин К.В. и др. попросили озвучить результаты работы правления, пояснить какие возникли трудности в реализации решений прошлого собрания, также какова судьба коллективной заявки по

Протокол общего собрания членов СНТ "КП "Европа", проводимого 28.02.2026г.



/Воробьев В.А. (Председательствующий на общем собрании)



Мельников А.А. (Секретарь собрания)

подключению новых потребителей к магистральному газу. Председатель СНТ и член правления Пация А.М. предоставили развернутую информацию и пояснения к опубликованным ранее материалам.

После обмена мнениями и обсуждения отчетов и планов на 2026 финансовый год председательствующий на общем собрании Воробьев В.А. предложил перейти к голосованию по бюллетеням, а счетной комиссии начать свою работу.

Очная часть собрания завершилась.

По итогам очно-заочного голосования счетная комиссия обработала 84 бюллетеня членов товарищества (84% от общего числа членов Товарищества) и 8 бюллетеней индивидуальных собственников.

Собрание состоялось. Кворум имеется.

Информация для подсчета голосов: для простого большинства по вопросам, голосуемым только членами товарищества, требуется **43** голоса, членами товарищества и индивидуальными собственниками - **47** голосов. Для квалифицированного большинства 2/3 голосов при голосовании только членами товарищества - **56** голосов, при совместном голосовании членов и индивидуальных собственников - **62** голоса. По вопросам повестки собрания получены следующие результаты:

По вопросу № 2 повестки дня: Установление места хранения материалов общего собрания, в том числе сообщений о проведении общего собрания, решений собственников (бюллетеней для голосования), протоколов общего собрания, протоколов счетной комиссии и иных документов общего собрания. *(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ)*

Голосовали: «За» - 90 голосов; «Против» - нет; «Воздержался» - 2 голоса

Решение принято.

Решили: Выбрать местом и адресом хранения материалов общего собрания, в том числе объявления о проведении общего собрания, бюллетеней для голосования, протокола общего собрания, протокола счетной комиссии и иных документов общего собрания по адресу: 623700 Свердловская область, город Березовский, территория СНТ «Европа», участок (дом) №128 (адрес постоянно действующего исполнительного органа – председателя СНТ «КП «Европа»)

По вопросу № 3 повестки дня: Утверждение годового отчета правления СНТ «КП «Европа» за 2025 год.

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

Голосовали: «За» - 78 голосов; «Против» - 4 голоса; «Воздержался» - 2 голоса.

Решение принято.

Решили: Утвердить годовой отчет правления СНТ «КП «Европа» за 2025 год.

По вопросу № 4 повестки дня: Утверждение отчета ревизионной комиссии СНТ «КП «Европа» за 2025 год.

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

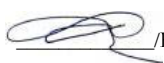
Голосовали: «За» - 78 голосов; «Против» - 5 голосов; «Воздержался» - 1 голос.

Решение принято.

Решили: Утвердить отчет ревизионной комиссии СНТ «КП «Европа» за 2025 год.

По вопросу № 5 повестки дня: Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов на 2026 год в СНТ «КП «Европа», вносимых членами товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона №217-ФЗ. СНТ «КП «Европа» за 2026 год.

Протокол общего собрания членов СНТ "КП "Европа", проводимого 28.02.2026г.



/Воробьев В.А. (Председательствующий на общем собрании)



Мельников А.А. (Секретарь собрания)

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ)

Голосовали: «За» - 78 голосов; «Против» - 11 голосов; «Воздержался» - 3 голоса.

Решили: Утвердить финансово-экономическое обоснование размера взносов на 2026 год в СНТ «КП «Европа».

По вопросу № 6 повестки дня – Утверждение приходно-расходной сметы СНТ «КП «Европа» на 2026 год.

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

Голосовали: «За» - 72 голоса; «Против» - 10 голосов; «Воздержался» - 2 голоса.

Решили: утвердить приходно-расходную смету СНТ «КП «Европа» на 2026 год.

По вопросу № 7 повестки дня – Утверждение членского взноса СНТ «КП «Европа» на 2026 г.

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

Голосовали: «За» - 70 голосов; «Против» - 11 голосов; «Воздержался» - 3 голоса,

Решили: утвердить членский взнос СНТ «КП «Европа» на 2026 г. в размере **235,30 руб./1 сотка** (стр. 1 «Доходы» Приходно-расходной Сметы и п. 1 ФЭО)

По вопросу № 8 повестки дня – Утверждение платы за пользование объектами инфраструктуры для собственников, не являющихся членами СНТ «КП «Европа», на 2026 г.

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ)

Голосовали: «За» - 78 голосов; «Против» - 9 голосов; «Воздержался» - 4 голоса, «не голосовал» - 1 голос

Решение принято.

Решили: Утвердить размер платы за пользование объектами инфраструктуры для собственников, не являющихся членами СНТ «КП «Европа», на 2026 г. в размере **235,30 руб./1 сотка** (стр. 1 «Доходы» Приходно-расходной Сметы и п. 1 ФЭО)

По вопросу № 9 повестки дня – Утверждение целевого взноса для членов СНТ «КП «Европа» и сроков его внесения в 2026 году.

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

Голосование: «За» - 70 голосов; «Против» - 12 голосов; «Воздержался» - 2 голоса

Решение принято.

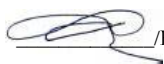
Решили: Утвердить размер целевого взноса целевого взноса для членов СНТ «КП «Европа» и сроков его внесения в 2026 году в размере **15 957,45 руб.** с каждого лицевого счета (стр. Целевой взнос Приходно-расходной Сметы и п. 5 ФЭО). Установить срок оплаты - до **10.06.2026**, с каждого лицевого счета (включается в квитанцию за март).

По вопросу №10 - Утверждение целевой платы для собственников, не являющихся членами СНТ «КП «Европа» и сроков его внесения в 2026 году

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ);

Голосование: «За» - 75 голосов; «Против» - 10 голосов; «Воздержался» - 7 голосов

Протокол общего собрания членов СНТ "КП "Европа", проводимого 28.02.2026г.



/Воробьев В.А. (Председательствующий на общем собрании)



Мельников А.А. (Секретарь собрания)

Решили: Утвердить размер целевой платы для собственников, не являющихся членами СНТ «КП «Европа» и сроков его внесения в 2026 году в размере 15 957,45 руб. с каждого лицевого счета (стр. Целевой взнос Приходно-расходной Сметы и п. 5 ФЭО); установить срок оплаты - до 10.06.2026, с каждого лицевого счета (включается в квитанцию за март).

По вопросу № 11 повестки дня - Строительство спортивно-досугового комплекса на земельном участке, принадлежащем СНТ КП «Европа» к.н. №66:35:0221001:5810. Источник финансирования - целевые взносы (проектирование и подготовка площадки, прокладка инженерных коммуникаций) и средства от продажи участков к.н. №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927.

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ)

Голосовали: «За» - 78 голосов; «Против» - 11 голосов; «Воздержался» - 2 голоса, «не голосовал» - 1 голос.

Решение принято.

Решили: Утвердить строительство спортивно-досугового комплекса на земельном участке, принадлежащем СНТ КП «Европа» к.н. №66:35:0221001:5810. Источник финансирования - целевые взносы (проектирование и подготовка площадки, прокладка инженерных коммуникаций) и средства от продажи участков к.н. №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927

По вопросу № 12 повестки дня - Продажа земельных участков, принадлежащих СНТ «КП «Европа» с кадастровыми номерами №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927 по цене, не ниже оценки рыночной стоимости этих земельных участков, определенной в Отчете о рыночной стоимости земельных участков, подготовленным специалистом-оценщиком. Проведение оценки рыночной стоимости участков с кадастровыми номерами №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927 в срок до 01.05.2026 года. Цель продажи данных участков – привлечение денежных средств для финансирования строительства спортивно-досугового комплекса (п. 11 Повестки).

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ).

Голосовали: «За» - 79 голосов; «Против» - 10 голосов; «Воздержался» - 3 голоса

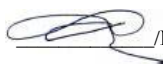
Решение принято.

Решили: Принять решение о продаже земельных участков, принадлежащих СНТ «КП «Европа» с кадастровыми номерами №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927 по цене, не ниже оценки рыночной стоимости этих земельных участков, определенной в Отчете о рыночной стоимости земельных участков, подготовленным специалистом-оценщиком. Проведение оценки рыночной стоимости участков с кадастровыми номерами №66:35:0221001:3525, № 66:35:0221001:5927 в срок до 01.05.2026 года. Цель продажи данных участков – привлечение денежных средств для финансирования строительства спортивно-досугового комплекса (п. 11 Повестки)

По вопросу № 13 повестки дня - Разработка проекта межевания территории СНТ «КП «Европа» с последующим обращением в Администрацию г. Березовского для согласования и утверждения указанного проекта.

(Голосуют члены товарищества и индивидуальные собственники, решение по данному вопросу принимается с учетом голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 закона 217-ФЗ).

Протокол общего собрания членов СНТ "КП "Европа", проводимого 28.02.2026г.



/Воробьев В.А. (Председательствующий на общем собрании)



Мельников А.А. (Секретарь собрания)

Голосовали: «За» - 81 голос; «Против» - 7 голосов; «Воздержался» - 4 голоса.

Решение принято.

Решили: Начать разработку проекта межевания территории СНТ «КП «Европа»

По вопросу № 14 повестки дня - Помещение денежных средств, вырученных от продажи земельных участков с кадастровыми номерами №№66:35:0221001:3525, 66:35:0221001:5927 на депозитные счета СНТ «КП «Европа» до момента подписания договоров с подрядной организации на строительство спортивно-досугового комплекса (вопрос повестки №12).

(Голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)

Голосовали: «За» - 74 голоса; «Против» - 10 голосов; «Воздержался» - нет.

Решение принято.

Решили: Помещение денежных средств, вырученных от продажи земельных участков с кадастровыми номерами №№66:35:0221001:3525, 66:35:0221001:5927 на депозитные счета СНТ «КП «Европа» до момента подписания договоров с подрядной организации на строительство спортивно-досугового комплекса (вопрос повестки №12).

По вопросу № 15 повестки дня - Поручить члену правления Каракину Т.О. разработать план совершенствования и улучшения системы видеонаблюдения и системы охраны в СНТ «КП «Европа» в соответствии с заявлением члена СНТ «КП «Европа» Виноградовой Е.И. и представить в правление коммерческие предложения специализированных организаций в срок до 01.05.2026г *(голосуют только члены СНТ «КП «Европа»)*

Голосовали: «За» - 72 голоса; «Против» - 4 голосов; «Воздержался» - 8 голосов.

Решение принято.

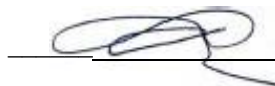
Решили: Поручить члену правления Каракину Т.О. разработать план совершенствования и улучшения системы видеонаблюдения и системы охраны в СНТ «КП «Европа» в соответствии с заявлением члена СНТ «КП «Европа» Виноградовой Е.И. и представить в правление коммерческие предложения специализированных организаций в срок до 01.05.2026г

Приложение:

1. Лист подсчета голосов по повестке дня общего собрания членов СНТ «КП «Европа», проводимого 28.02.2026г. на 1 л.

2 Лист подсчета голосов по повестке дня общего собрания собственников участков, ведущих хозяйство СНТ «КП «Европа», проводимого 28.02.2026г. на 1 л.

Председательствующий на общем собрании



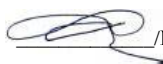
Воробьев В.А.

Секретарь общего собрания



Мельников А.А.

Протокол общего собрания членов СНТ "КП "Европа", проводимого 28.02.2026г.



/Воробьев В.А. (Председательствующий на общем собрании)



Мельников А.А. (Секретарь собрания)



Честков номер квартала 66:35:022:1001

21001:5927 - № 99 1469 кв.м.

21001:3525 - № 173 1426 кв.м.