

**ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»**

ОГРН 1237800111823. ИНН 7804704377 КПП 780401001

Юр. Адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23  
Свидетельство об аккредитации в Ассоциации Арбитражных управляющих  
«Достояние», реестровый номер №0037, срок до 24 октября 2026 г.

**ОТЧЕТ № 483/26 ОБ ОЦЕНКЕ**

**рыночной стоимости объектов недвижимости,  
принадлежащих на праве собственности  
ОАО «Остроговицы», ИНН: 4717007455**

**Заказчик:**

**ООО "ЭНЕРГОСЕРВИС"**

**Исполнитель:**

**ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ  
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»**

**ИНН 7804704377  
195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург,  
ул. Замшина, д 22, кв. 23**

**Дата оценки:**

**21 июля 2026 г.**

**Дата составления отчета:**

**04 августа 2026 г.**

**Санкт-Петербург  
2026 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.    | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 2.    | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....                                                                                                                                                                                                                                    | 7         |
| 2.1.  | <i>Ограничения и пределы применения полученного результата .....</i>                                                                                                                                                                                                        | <i>7</i>  |
| 2.2.  | <i>Основные допущения и ограничения .....</i>                                                                                                                                                                                                                               | <i>7</i>  |
| 2.3.  | <i>Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации .....</i>                       | <i>8</i>  |
| 3.    | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                          | 9         |
| 4.    | ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 5.    | ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                         | 14        |
| 6.    | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                                                                                           | 15        |
| 7.    | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |
| 7.1.  | <i>Описание местоположения Объекта оценки .....</i>                                                                                                                                                                                                                         | <i>16</i> |
| а.    | <i>Описание местоположения Объектов оценки .....</i>                                                                                                                                                                                                                        | <i>22</i> |
| 8.    | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                   | 24        |
| 8.1.  | <i>Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов за апрель 2026 года.....</i>                                                                                                                                                       | <i>24</i> |
| 8.2.  | <i>Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за январь-май 2026 года .....</i>                                                                                                                                         | <i>27</i> |
| 9.    | АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....                                                                                                                                                                                                            | 29        |
| 10.   | 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 ..... | 31        |
| 11.   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                            | 37        |
| 12.   | ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                         | 38        |
| 12.1. | <i>Подходы к оценке недвижимости .....</i>                                                                                                                                                                                                                                  | <i>38</i> |
| 12.2. | <i>Выбор методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок .....</i>                                                                                                                                                                                         | <i>40</i> |
| 13.   | Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода .....                                                                                                                                                                                                         | 45        |
| 14.   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                                                              | 54        |
| 14.1. | <i>Согласование результатов .....</i>                                                                                                                                                                                                                                       | <i>54</i> |
| 15.   | ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                                                                                                                                                                                           | 56        |
| 16.   | ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 57        |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки Договор №483/26 от 06 мая 2026 г.

Таблица 1 Задание на оценку

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1, п.3 ФСО IV)</p>                                                                                     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0217001:574 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское площадью: 295041 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>2. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0000000:19159 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское площадью: 68505 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>3. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0220001:278 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 16964 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>4. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0224006:290 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 70166 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>5. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0234001:453 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 19557 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>6. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0224001:398 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 33099 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>7. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0217002:339 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 23027 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>8. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0223002:253 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 250714 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>9. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0230010:259 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 44750 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>10. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0244001:332 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 128517 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> </ol> |
| <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)</p>                            | <p>Совпадает с объектами оценки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)</p> | <p>Совпадает с объектами оценки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)</p>                                                           | <p>Право собственности</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)</p>                                                                                                                      | <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью информирования заказчика</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Предпосылки стоимости</p>                                                                                                                                | <p>Предполагается сделка с объектом оценки.<br/>Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами.<br/>Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                        | эффективного использования.<br>Характер сделки – добровольная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)                                                                    | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                 | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                         | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                        | На дату проведения оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                              | Осмотр объекта производит заказчик либо его представитель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                        | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                 | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV) | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                     | Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)                                                                          | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)                                                             | Информация отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>В виде числа по математическим правилам округления в рублях</li> <li>Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</li> <li>Итоговый результат оценки представить в российских рублях без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).</li> </ul> |
| Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)                                                                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7)                                                  | Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Таблица 2 Данные об исполнителе, оценщике, заказчике

| Данные об Исполнителе |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Реквизиты             | <b>ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»</b><br>ОГРН 1237800111823<br>ИНН 7804704377 КПП 780401001<br>Юр. Адрес : 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, кв. 23<br>Банковские реквизиты:<br>р\с 40702 810 8 1000 1502065<br>банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК»<br>ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974<br>к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Настоящим ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <b>Данные об Оценщике</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Матыгина Елена Викторовна</b>, является членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация Оценщиков "СПО") регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.</p> <p>Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № 16, выданный организацией: СПАО "Ингосстрах". Период страхования с 01.01.2025 по 31.12.2026. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона руб.)</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ИП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.</p> <p>Квалификационный аттестат направление «Оценка недвижимости»: №039088-1 от 19 июня 2024 года. Срок действия: до 19 июня 2027 г.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Данные о Заказчике</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Реквизиты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОСЕРВИС"</p> <p>ИНН 7804306658</p> <p>ОГРН 10478551323131</p> <p>88452, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОТЕЛЬСКОЕ, Д. НАРЯДОВО, Д. 30 в лице генерального директора Орловой Марины Алексеевны (ИНН 780600654816)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Результаты расчета</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная на дату оценки 21 июля 2026 года, составляет:

**7 800 000 (Семь миллионов восемьсот тысяч) рублей, в том числе:**

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер   | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|
| 1     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217001:574   | 295041         | 2 100 000                |
| 2     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0000000:19159 | 68505          | 640 000                  |
| 3     | Российская Федерация, Ленинградская                                                                             | 47:22:0220001:278   | 16964          | 210 000                  |

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
|       | область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское                                     |                   |                |                          |
| 4     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224006:290 | 70166          | 650 000                  |
| 5     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0234001:453 | 19557          | 320 000                  |
| 6     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224001:398 | 33099          | 460 000                  |
| 7     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217002:339 | 23027          | 300 000                  |
| 8     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0223002:253 | 250714         | 1 370 000                |
| 9     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0230010:259 | 44750          | 570 000                  |
| 10    | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0244001:332 | 128517         | 1 180 000                |
|       | ИТОГО:                                                                                                          |                   |                | <b>7 800 000</b>         |

Генеральный директор ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ  
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

*А.С.Пилипец*

А.С.Пилипец

Оценщик

*Е.В.Матыгина*



Е.В. Матыгина

## **2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

### **2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

### **2.2. Основные допущения и ограничения**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
2. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственника, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственником;
3. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах;
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. Итоговый результат оценки представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки в рублях. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.
7. Оценщик не проводил осмотра Объектов оценки, так как доступ на объекты предоставлен не был. Данные по состоянию имущества были предоставлены Заказчиком, фотоматериалы объекта оценки предоставлены. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию и в рамках данного Отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные специалистами Заказчика, как достоверные. Таким образом, стоимость Объекта оценки является актуальной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

**2.3. Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации**

Отсутствуют.

**3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общие стандарты                                                                                                                 | Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Специальные стандарты                                                                                                           | <p>Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.</p> <p>До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.</p> |
| ФСО I                                                                                                                           | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ФСО II                                                                                                                          | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ФСО III                                                                                                                         | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ФСО IV                                                                                                                          | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ФСО V                                                                                                                           | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ФСО VI                                                                                                                          | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ФСО-7                                                                                                                           | Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Стандарты и правила оценочной деятельности «Сообщества профессионалов оценки, утвержденные Протоколом №2 от 03 марта 2008 года. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### **4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные

(характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования

объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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

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

затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

## 5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

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 (далее-договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст.3813; 2021, №27, ст.5179) (далее-Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - Осмотр Объекта: на данном этапе Оценщики проводят визуальный осмотр и фотофиксацию объекта недвижимого имущества.
  - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
  - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области продаж объектов недвижимости целевого рынка.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки величины убытков, а также рыночной стоимости объекта недвижимости рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
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. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость искомых величин на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком оценки.

**Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки:**

- Задание на оценку,
- Выписка из ЕГРН на объекты оценки.

**Источники внешней информации:**

Для определения рыночной стоимости Оценщиком использовалась информация, полученная из следующих источников:

- Бюллетень «Недвижимость»: [www.bn.ru](http://www.bn.ru);
- База данных сервера <https://spb.cian.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Управления Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области <https://78.rosstat.gov.ru>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере СтатРиэлт- <https://statielt.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере: <https://rosstat.gov.ru>, <https://torgi.gov.ru>.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание местоположения Объекта оценки

Согласно заданию на оценку объектами оценки являются объекты недвижимого имущества –

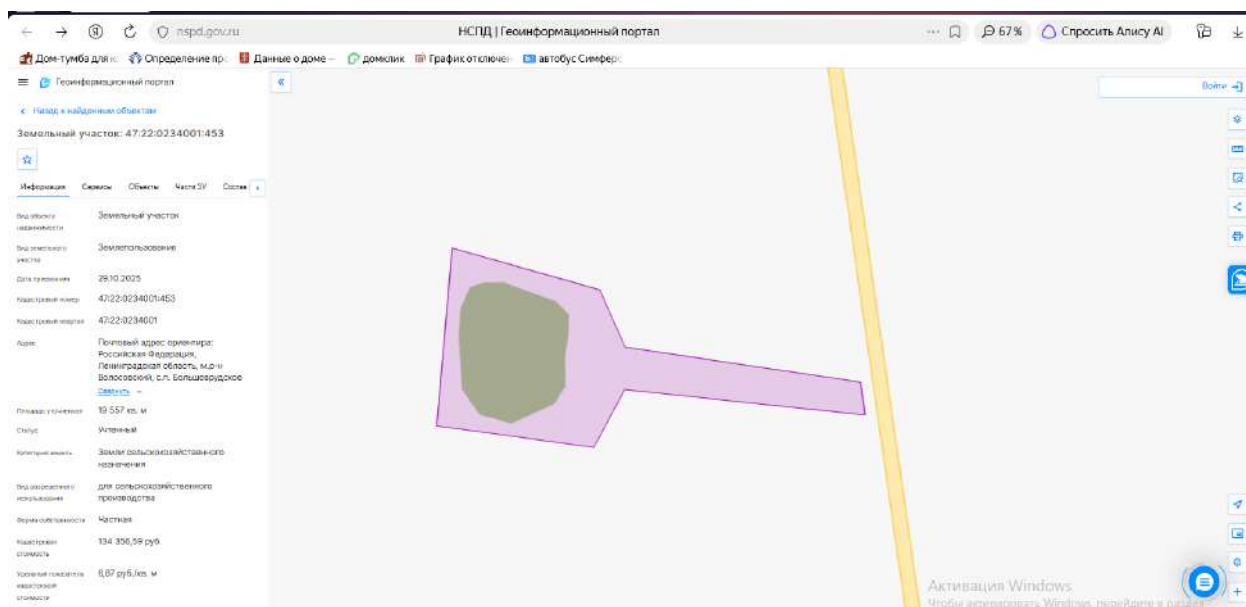
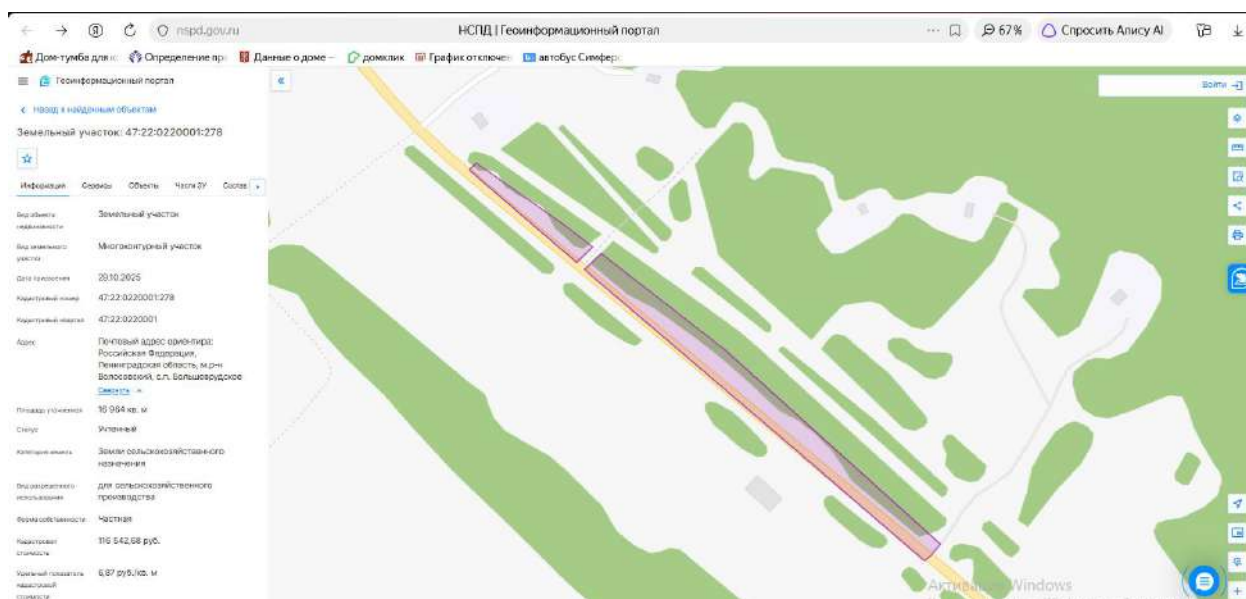
| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер   | Площадь, кв.м. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217001:574   | 295041         |
| 2     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0000000:19159 | 68505          |
| 3     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0220001:278   | 16964          |
| 4     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224006:290   | 70166          |
| 5     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0234001:453   | 19557          |
| 6     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224001:398   | 33099          |
| 7     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217002:339   | 23027          |
| 8     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0223002:253   | 250714         |
| 9     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0230010:259   | 44750          |
| 10    | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0244001:332   | 128517         |
|       | ИТОГО:                                                                                                          |                     |                |

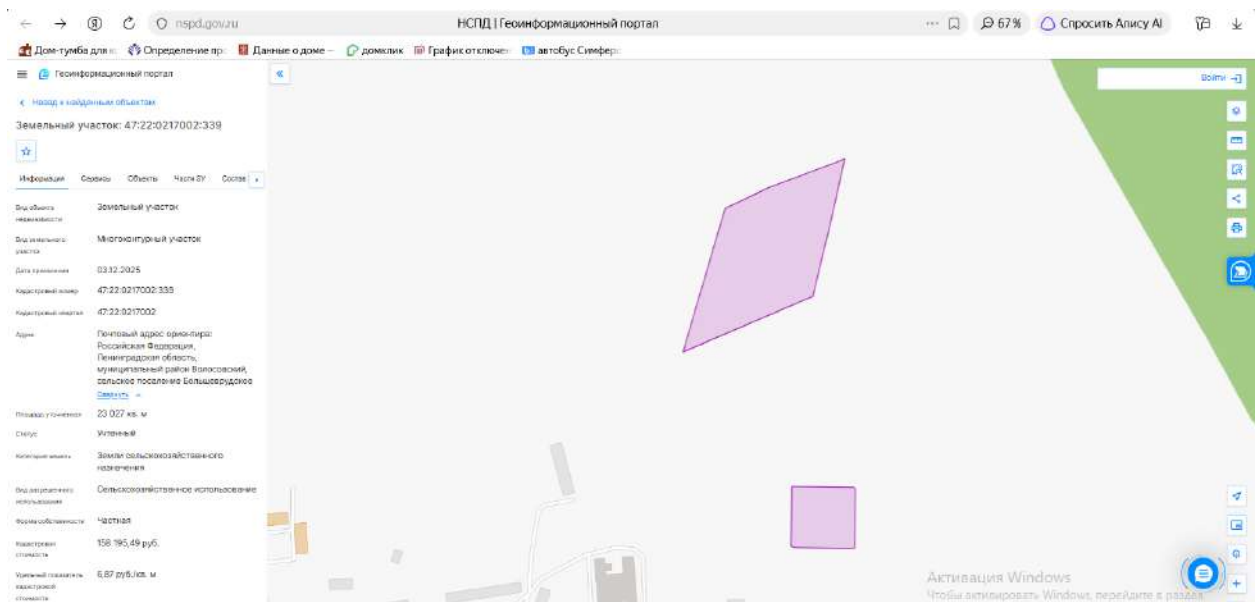
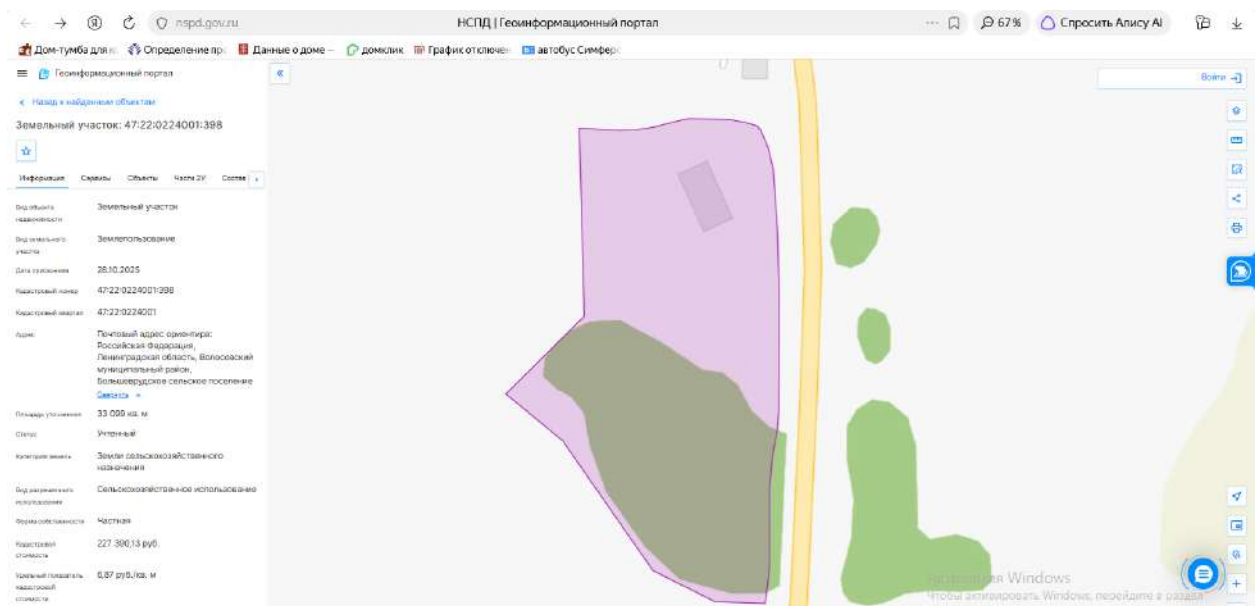
Описание объектов недвижимости сделано на основании документов и информации, предоставленных Заказчиком. Вся информация об объектах недвижимости, приведенная в данном разделе, актуальна на дату оценки.

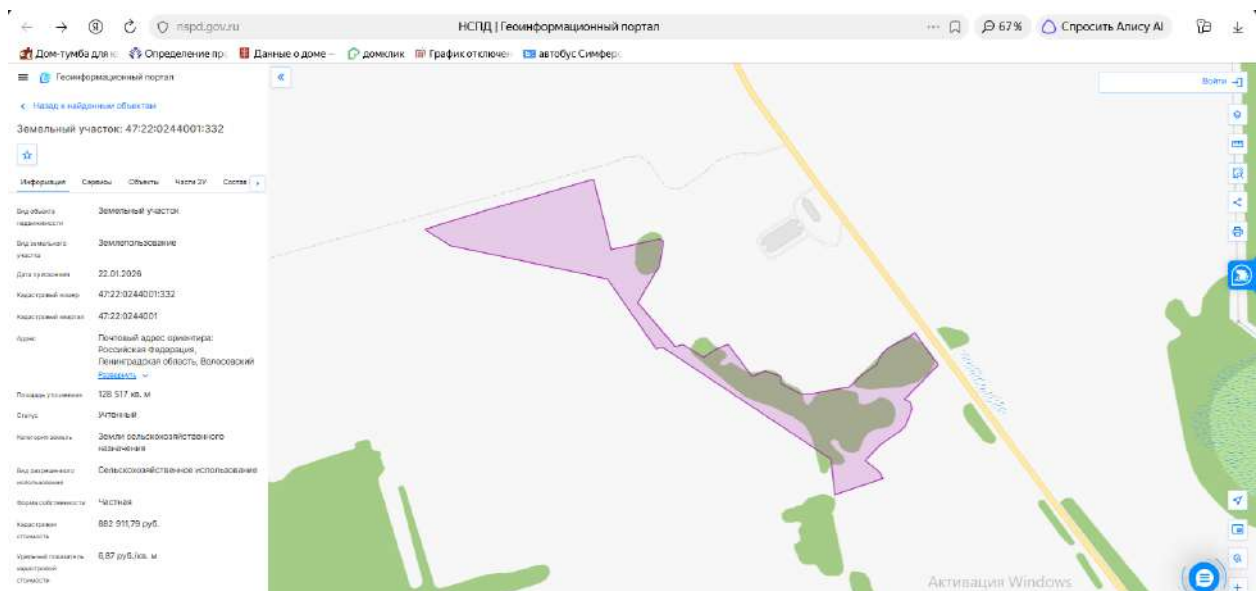
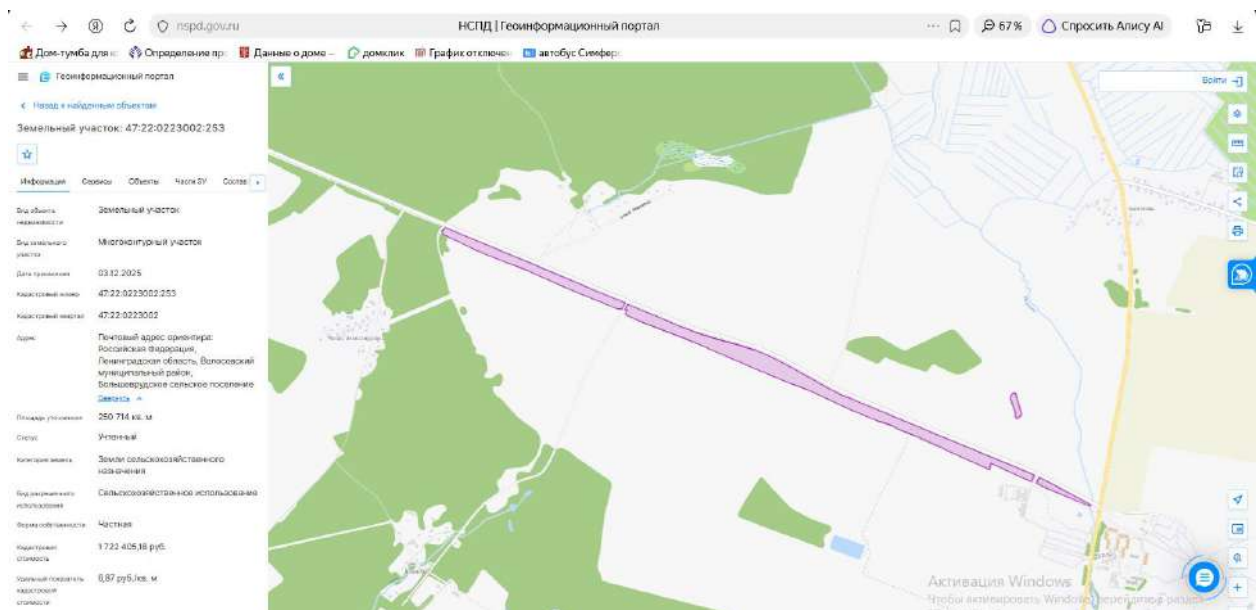
Оцениваемые земельные участки неразработаны, коммуникации отсутствуют.

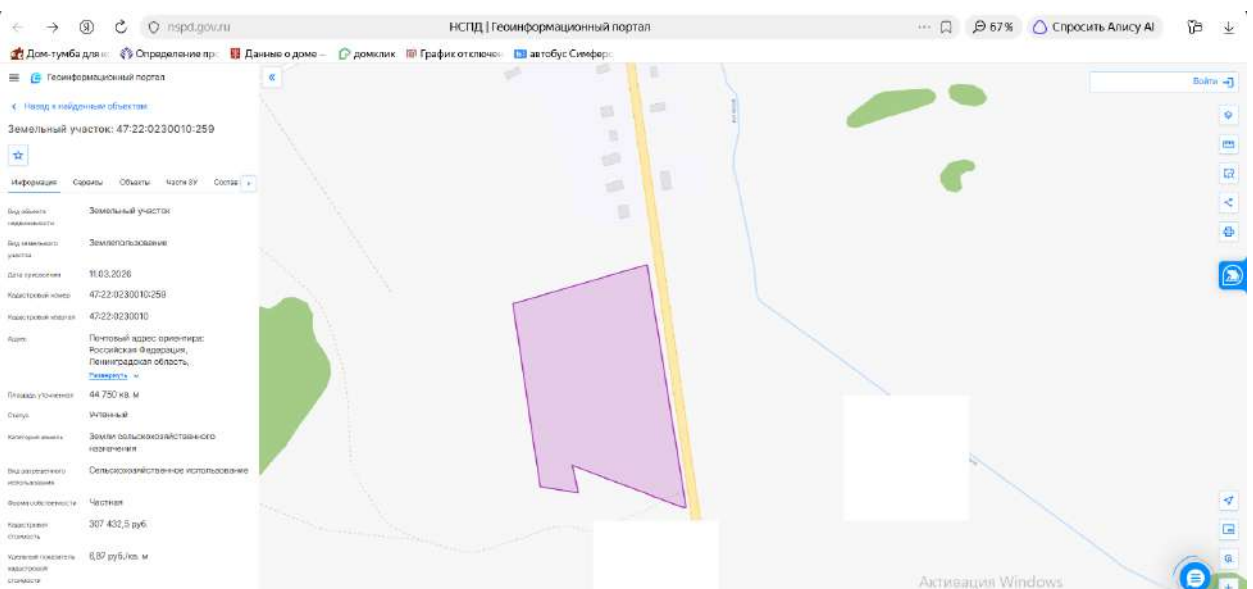
Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, сельскохозяйственное использование.











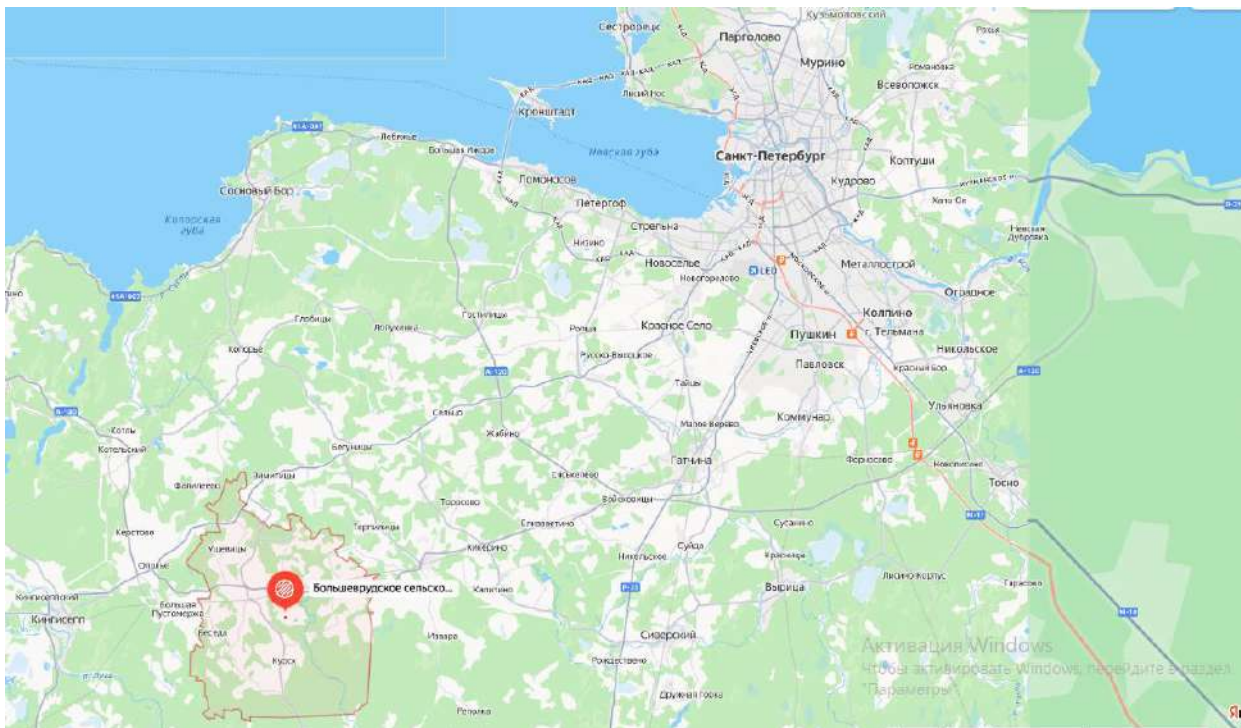
Фотографии предоставлены заказчиком.





#### а. Описание местоположения Объектов оценки

В соответствии с существующим административно-территориальным делением объекты оценки расположены в Волосовском районе Ленинградской области.



#### Описание Волосовского района Ленинградской области<sup>1</sup>

Волосовский муниципальный район — муниципальное образование в юго-западной части Ленинградской области.

Административный центр — город Волосово, отсюда название района. Образован в сентябре 1927 года. С 1963 по 1965 год входил в состав Кингисеппского сельского района.

Площадь района — 2,73 тыс.км<sup>2</sup>, что составляет 3,65 % площади области. По этому показателю район занимает 14-е место в регионе. С севера на юг район вытянут на 65 км, с запада на восток — на 55 км.

Граничит:

- на севере — с Ломоносовским муниципальным районом;
- на востоке — с Гатчинским муниципальным округом;
- на юге — с Лужским муниципальным районом;
- на юго-западе — со Сланцевским муниципальным районом;
- на западе — с Кингисеппским муниципальным районом.

<sup>1</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 85 км.

Население района 50 371 чел. (2025 г.).

Волосовский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 7 поселений, как муниципальное образование — включает 7 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 1 городское поселение и 6 сельских поселений.

Основой экономики района является сельское хозяйство, представленное 14 акционерными обществами и 3 госсельхозпредприятиями. Особенно хорошо развито производство молока и картофеля. Сельскохозяйственные угодья занимают 27,5 % всей площади.

Из промышленных предприятий в районе расположен комбикормовый завод, молочный завод и хлебокомбинат. Значительное место занимают предприятия лесной и деревообрабатывающей отрасли. Активно развивается малый бизнес в строительстве, заготовке и обработке древесины, торговле, социальной сфере.

По территории района проходит железная дорога Гатчина — Сланцы/Ивангород, на ней расположены станции Кикерино, Волосово, Вруда, Молосковицы, а также остановочные пункты Роговицы, Овинцево, Ястребино. По этой дороге проходят пригородные поезда и поезда дальнего следования, однако поезда дальнего следования не имеют остановок на территории Волосовского района.

Достопримечательности природы:

- Истоки реки Оредеж в урочище «Донцо» — региональный комплексный памятник природы
- Верховья реки Вруда и болото «Большой мох»
- Урочище Хюльгюзи — озеро карстово-ледникового происхождения, можжевельниковая пустошь, остатки деревень.

Музеи и выставочные залы:

- Историко-краеведческий народный музей г. Волосово
- Сабский народный историко-краеведческий музей (Диорама «Лужский оборонительный рубеж — 1941 год» в Большом Сабске
- Музей Н. К. Рериха в Изваре
- Дом-музей Бориса Вильде в Ястребино
- Выставочный зал в Калитино.

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

Рынки имущества функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке данного вида имущества. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в Российской Федерации, социально-экономические показатели развития Ленинградской области.

### 8.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов за апрель 2026 года<sup>2</sup>

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

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

3. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем – до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г.

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

5. Объёмы оптовой торговли в апреле увеличились на +2,3% г/г после роста на +8,0% г/г месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,3% г/г. 6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в апреле составила -0,5% г/г, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (0,0% г/г).

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса выросло на +0,2% г/г после +0,9% г/г в марте, молока – изменилось на -1,0% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +1,7% г/г после +2,8% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства мяса, молока и яиц составила -0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г соответственно.

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

8. В апреле 2026 года темпы роста потребительской активности в целом практически не изменились. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на +5,8% г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил +4,2% г/г.

<sup>2</sup> Подготовлено по данным Министерства экономического развития Российской Федерации (интернет-источник: <https://www.economy.gov.ru>)

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +6,5% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в марте. Основной фактор ускорения темпов – рост розничных продаж легковых автомобилей (+40,6% г/г в апреле). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на +4,3% г/г.

Платные услуги населению в апреле выросли на +3,4% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на +3,5% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле составил +6,2% г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на +6,5% г/г.

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

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +1,9% г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по промышленности в апреле рост на +5,5% г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

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

11. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах – 2,2% рабочей силы.

В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат сохранился, но его темпы начали замедляться: номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г против +15,0% г/г в феврале и составила 112 654 рубля, реальная – +8,1% г/г против +8,6% г/г. За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил +15,1% г/г, реальной – +8,7% г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года             | январь –<br>апр.26 | апр.26               | I кв. 26 | мар.26 | фев.26 | январь.26 | 2025 | IV кв. 25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------|--------|--------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |                    |                      |          |        |        |           |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП</b>                                           | 0,2                | 1,3                  | -0,2     | 1,9    | -1,0   | -1,7      | 1,0  | 1,0       | 0,8        | 1,0       | 1,3      | 4,9  | 6,2       | 3,8        | 4,9       | 6,9      | 4,1  |
| Сельское хозяйство                                   | 0,0                | -0,5                 | 0,2      | -0,5   | 0,4    | 1,1       | 4,9  | 12,0      | 3,8        | 1,4       | 0,6      | -3,3 | -7,3      | -6,4       | 10,5      | 1,5      | 0,2  |
| Строительство                                        | -8,4               | -5,0                 | -10,0    | -1,9   | -14,0  | -16,0     | 2,5  | 2,3       | 1,3        | 1,9       | 5,8      | 3,8  | 5,9       | 0,5        | 5,2       | 3,2      | 9,0  |
| Оптовая торговля                                     | 0,3                | 2,3                  | -0,5     | 8,0    | -1,7   | -9,1      | -3,0 | -2,4      | -2,7       | -4,4      | -2,6     | 6,3  | 4,9       | 3,0        | 7,8       | 11,1     | 10,0 |
| Суммарный оборот                                     | 4,2                | 5,8                  | 3,8      | 5,9    | 2,6    | 2,6       | 4,1  | 5,2       | 4,5        | 3,4       | 3,0      | 7,1  | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0  |
| Розничная торговля                                   | 4,3                | 6,5                  | 3,6      | 6,2    | 2,0    | 2,2       | 4,1  | 5,5       | 4,6        | 3,3       | 2,8      | 7,7  | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0  |
| Платные услуги населению                             | 3,5                | 3,4                  | 3,5      | 4,4    | 3,3    | 2,8       | 2,8  | 3,5       | 2,7        | 2,4       | 2,3      | 4,3  | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9  |
| Общественное питание                                 | 6,5                | 6,2                  | 6,6      | 7,3    | 6,9    | 5,7       | 10,5 | 8,8       | 11,9       | 10,6      | 10,7     | 11,9 | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9 |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного) | 0,3                | 9,7                  | -2,8     | 1,3    | 0,3    | -9,8      | -1,3 | -0,6      | -2,0       | -1,7      | -0,7     | -2,6 | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0  |
| Инвестиции в основной<br>капитал                     | -                  | -                    | -14,3    | -      | -      | -         | -2,3 | -5,3      | -4,3       | -1,0      | 6,5      | 8,4  | 6,3       | 6,9        | 9,7       | 14,8     | 9,8  |
| Промышленное производство                            | 0,7                | 1,9                  | 0,3      | 2,3    | -0,9   | -0,8      | 1,3  | 2,3       | 1,2        | 1,5       | 0,1      | 5,1  | 6,1       | 3,4        | 4,8       | 6,2      | 4,3  |
| Добыча полезных ископаемых                           | 0,5                | -0,4                 | 0,8      | 1,0    | 0,9    | 0,5       | -1,6 | -0,4      | -0,6       | -1,4      | -4,2     | -0,5 | -0,5      | -1,3       | -1,4      | 0,9      | -1,0 |
| Обрабатывающие производства                          | 0,3                | 3,1                  | -0,7     | 3,0    | -2,8   | -3,0      | 3,6  | 4,3       | 2,5        | 3,6       | 3,9      | 9,1  | 10,9      | 6,3        | 9,1       | 10,2     | 8,7  |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                    | 5,8                | 5,6/5,4 <sup>1</sup> | 5,9      | 5,9    | 5,9    | 6,0       | 5,6  | 6,6       | 8,3        | 9,8       | 10,1     | 9,5  | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                     |                    |                      |          |        |        |           |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                       | -1,7               | 5,5                  | -4,0     | -1,8   | -5,2   | -4,9      | 1,9  | -1,2      | -0,3       | 1,0       | 8,4      | 12,1 | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0  |
| Добыча полезных ископаемых                           | -16,3              | 13,8                 | -25,3    | -18,8  | -28,2  | -28,4     | -9,8 | -15,9     | -14,3      | -15,0     | 6,9      | 17,7 | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2  |
| Обрабатывающие производства                          | 0,0                | 1,9                  | -0,6     | 0,5    | -1,3   | -0,8      | 3,9  | 1,0       | 1,9        | 4,5       | 8,4      | 11,2 | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8  |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | янв.–<br>апр.26 | апр.26 | I кв. 26 | мар.26  | фев.26  | янв.26  | 2025    | IV кв. 25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------|-----------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                     |                 |        |          |         |         |         |         |           |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года              | -               | -      | 8,7      | 8,1     | 8,6     | 8,6     | 5,2     | 4,3       | 5,3        | 4,6       | 3,4      | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>рублей                                             | -               | -      | 106 979  | 112 654 | 103 900 | 103 612 | 101 784 | 112 583   | 96 278     | 100 023   | 92 305   | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | -               | -      | 15,1     | 14,4    | 15,0    | 15,1    | 14,3    | 11,2      | 14,0       | 14,9      | 13,8     | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | -               | -      | 2,6      | -       | -       | -       | 7,7     | 6,0       | 8,0        | 9,7       | 8,3      | 9,9    | 11,6      | 9,8        | 9,5       | 8,0      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | -               | -      | 1,5      | -       | -       | -       | 7,4     | 5,8       | 7,7        | 10,1      | 7,1      | 8,2    | 10,4      | 8,6        | 7,0       | 5,9      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | 0,8             | 0,3    | 0,9      | 0,6     | 1,0     | 1,2     | 0,0     | -0,1      | 0,2        | 0,0       | 0,0      | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.                                                                                  | 76,2            | 76,2   | 76,2     | 76,2    | 76,3    | 76,2    | 76,1    | 76,4      | 76,5       | 76,1      | 75,5     | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 76,5            | 76,4   | 76,6     | 76,5    | 76,6    | 76,6    | 76,1    | 76,1      | 76,2       | 76,2      | 76,1     | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | 0,9             | 0,4    | 1,1      | 0,7     | 1,2     | 1,4     | 0,3     | 0,1       | 0,5        | 0,4       | 0,4      | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.                                                                                  | 74,6            | 74,5   | 74,6     | 74,6    | 74,6    | 74,5    | 74,4    | 74,7      | 74,8       | 74,4      | 73,7     | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 74,9            | 74,7   | 75,0     | 74,9    | 75,0    | 75,0    | 74,5    | 74,6      | 74,6       | 74,4      | 74,3     | 74,2   | 74,3      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                | -5,5            | -1,9   | -6,7     | -3,2    | -8,4    | -8,2    | -12,2   | -7,5      | -11,6      | -13,7     | -15,3    | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.                                                                                  | 1,7             | 1,7    | 1,7      | 1,7     | 1,6     | 1,7     | 1,7     | 1,6       | 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      | 1,7     | 1,6     | 1,6     | 1,7     | 1,6       | 1,7        | 1,7       | 1,7      | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)            | 61,5            | 61,4   | 61,5     | 61,5    | 61,6    | 61,5    | 61,3    | 61,5      | 61,4       | 61,3      | 61,1     | 61,4   | 61,6      | 61,4       | 61,3      | 61,1     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе<br>SA                                    | 2,2             | 2,2    | 2,2      | 2,2     | 2,1     | 2,2     | 2,2     | 2,2       | 2,1        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
|                                                                                           | 2,1             | 2,2    | 2,1      | 2,2     | 2,1     | 2,1     | 2,2     | 2,1       | 2,2        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

1 В апреле 2026 г. / по состоянию на 1 июня 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | янв.–<br>апр.26 | апр.26 | I кв. 26 | мар.26 | фев.26 | янв.26 | 2025  | IV кв. 25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                          | 0,7             | 1,9    | 0,3      | 2,3    | -0,9   | -0,8   | 1,3   | 2,3       | 1,2        | 1,5       | 0,1      | 5,1  | 6,1       | 3,4        | 4,8       | 6,2      | 4,3   |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 0,5             | -0,4   | 0,8      | 1,0    | 0,9    | 0,5    | -1,6  | -0,4      | -0,6       | -1,4      | -4,2     | -0,5 | -0,5      | -1,3       | -1,4      | 0,9      | -1,0  |
| добыча угля                                               | -3,8            | 0,6    | -5,3     | -3,2   | -6,1   | -6,6   | -1,7  | -1,4      | -4,0       | -2,6      | 1,2      | 3,0  | 3,3       | 0,0        | 1,0       | 7,5      | 0,3   |
| добыча металлических руд                                  | 2,5             | 6,0    | 1,3      | 3,6    | -0,2   | 0,5    | 1,7   | 0,4       | 0,8        | 2,9       | 2,9      | 2,9  | 4,9       | 2,3        | 1,8       | 2,5      | -1,7  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | -8,5            | -1,9   | -10,9    | -6,6   | -11,0  | -14,9  | -11,6 | -15,9     | -9,9       | -11,7     | -8,3     | 0,7  | 5,6       | -1,5       | -4,2      | 3,2      | -3,4  |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -3,1            | 3,4    | -5,5     | 1,2    | -9,8   | -8,7   | -1,8  | -3,7      | -0,6       | 1,5       | -4,2     | 4,3  | 9,4       | 2,1        | -1,9      | 7,2      | 3,4   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 0,3             | 3,1    | -0,7     | 3,0    | -2,8   | -3,0   | 3,6   | 4,3       | 2,5        | 3,6       | 3,9      | 9,1  | 10,9      | 6,3        | 9,1       | 10,2     | 8,7   |
| пищевая промышленность в т.ч.                             | 0,2             | 1,4    | -0,2     | 3,1    | -1,0   | -3,0   | -0,5  | 0,2       | -0,1       | -0,7      | -1,5     | 5,0  | 4,2       | 3,1        | 5,8       | 7,6      | 5,2   |
| пищевые продукты                                          | 1,0             | 1,6    | 0,8      | 3,2    | 0,8    | -1,7   | -0,4  | -0,6      | 0,9        | -1,1      | -0,7     | 4,2  | 2,8       | 1,8        | 6,0       | 6,7      | 6,6   |
| напитки                                                   | -3,9            | -1,8   | -4,8     | 0,1    | -10,3  | -4,7   | -3,3  | 0,1       | -6,7       | 0,6       | -7,8     | 12,1 | 12,7      | 13,0       | 6,9       | 16,6     | 1,1   |
| табачные изделия                                          | -2,2            | 8,8    | -5,8     | 11,0   | -7,2   | -23,0  | 6,7   | 18,0      | 1,5        | 4,3       | 4,7      | -2,4 | 4,0       | -3,7       | -2,5      | -6,3     | -10,0 |
| лёгкая промышленность в т.ч.                              | -5,7            | 1,4    | -8,2     | -3,0   | -9,4   | -13,1  | -3,5  | -2,8      | -2,5       | -5,2      | -3,1     | 10,2 | 10,9      | 4,9        | 10,3      | 15,5     | 11,4  |
| текстильные изделия                                       | -0,7            | 1,7    | -1,5     | 4,3    | 0,0    | -9,9   | -0,6  | -0,5      | 4,2        | -6,2      | 0,1      | 12,0 | 9,1       | 8,5        | 18,2      | 12,8     | 3,7   |
| одежда                                                    | -10,2           | 0,1    | -13,8    | -7,7   | -17,3  | -17,2  | -2,2  | -2,9      | -4,9       | -2,0      | 1,1      | 12,0 | 20,1      | 5,6        | 7,3       | 15,3     | 15,2  |
| кожа и изделия из неё                                     | -0,7            | 5,4    | -3,1     | -2,0   | -2,1   | -5,7   | -12,6 | -6,9      | -8,7       | -12,2     | -21,2    | 1,5  | -11,7     | -4,1       | 3,6       | 21,2     | 15,6  |
| деревообрабатывающий комплекс в т.ч.                      | -8,7            | -5,5   | -9,9     | -6,8   | -8,9   | -14,4  | -5,1  | -8,7      | -4,4       | -5,2      | -1,8     | 4,3  | 2,2       | 1,1        | 5,0       | 10,3     | 1,3   |
| обработка древесины и производство изделий из неё         | -5,3            | -1,8   | -6,5     | -4,8   | -9,0   | -6,0   | -3,5  | -5,5      | -3,1       | -3,8      | -1,6     | 5,0  | 4,9       | 0,8        | 3,4       | 12,0     | -1,6  |
| бумага и бумажные изделия                                 | -9,7            | -7,8   | -10,4    | -8,5   | -9,6   | -13,3  | -3,9  | -6,9      | -3,6       | -3,5      | -1,2     | 4,5  | 2,0       | 3,1        | 4,4       | 9,2      | 2,2   |
| полиграфическая и копирование носителей информации        | -13,1           | -6,6   | -15,3    | -6,4   | -7,0   | -34,5  | -13,7 | -23,3     | -10,7      | -14,7     | -4,4     | 1,8  | -4,7      | -5,2       | 11,2      | 9,5      | 6,3   |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | -2,7            | -9,2   | -0,5     | 0,8    | -1,8   | -0,6   | -0,4  | -0,2      | -3,5       | 2,6       | -0,5     | -1,4 | -0,5      | 0,1        | -1,8      | -3,3     | 2,5   |
| <b>химический комплекс в т.ч.</b>                         | 0,8             | 1,9    | 0,4      | 1,9    | 0,5    | -1,5   | 0,5   | -0,2      | -0,3       | 0,6       | 1,9      | 6,5  | 6,9       | 5,4        | 5,2       | 8,7      | 4,9   |
| химические вещества и химические продукты                 | -2,0            | -2,4   | -1,8     | -1,7   | -2,2   | -1,5   | -0,8  | -1,9      | -1,9       | 0,5       | 0,0      | 4,6  | 4,7       | 3,6        | 2,5       | 7,8      | 5,2   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 12,3            | 15,4   | 11,2     | 15,9   | 13,4   | 2,9    | 15,4  | 15,6      | 17,5       | 11,9      | 16,8     | 19,3 | 25,2      | 18,9       | 19,7      | 12,5     | -0,4  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | -0,2            | 4,4    | -1,8     | 1,2    | -1,9   | -5,6   | -6,7  | -6,2      | -8,8       | -8,3      | -3,1     | 3,7  | 0,8       | 1,5        | 4,1       | 9,3      | 8,0   |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | -8,9            | -4,1   | -10,9    | -7,5   | -12,3  | -13,9  | -8,3  | -7,4      | -9,5       | -8,3      | -7,8     | 6,8  | 5,1       | 4,8        | 6,2       | 13,1     | 0,9   |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                      | янв.–<br>апр.26 | апр.26 | кв.26 | мар.26 | фев.26 | янв.26 | 2025  | IV кв. 25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| металлургический комплекс<br>в т.ч.                                           | -6,0            | 0,9    | -7,2  | -5,5   | -9,9   | -6,4   | 2,8   | 6,3       | -0,9       | 2,0       | 4,5      | 6,3  | 5,1       | 3,3        | 9,5       | 8,7      | 8,7  |
| металлургия                                                                   | -9,9            | -9,2   | -10,1 | -8,4   | -15,1  | -6,6   | -2,1  | 2,9       | -7,0       | -2,5      | -1,6     | -1,5 | -3,0      | -1,6       | -0,4      | -1,0     | 3,0  |
| готовые металлические<br>изделия                                              | 5,7             | 23,0   | -0,8  | 0,8    | 1,5    | -6,0   | 18,0  | 16,7      | 17,9       | 16,0      | 23,4     | 30,4 | 30,1      | 18,3       | 40,0      | 38,6     | 26,4 |
| машиностроительный комплекс<br>в т.ч.                                         | 7,8             | 14,7   | 5,4   | 11,7   | 1,5    | 1,8    | 7,7   | 3,2       | 9,3        | 7,8       | 13,7     | 19,8 | 20,5      | 15,0       | 18,9      | 26,4     | 25,0 |
| компьютеры, электроника,<br>оптика                                            | 2,7             | -3,3   | 5,2   | 8,7    | 0,9    | 5,7    | 11,7  | 5,5       | 13,3       | 17,8      | 12,4     | 26,4 | 27,8      | 18,6       | 25,9      | 36,4     | 39,4 |
| электрооборудование<br>машины и оборудование, не<br>вкл. в другие группировки | -4,7            | 1,5    | -7,1  | -1,2   | -8,4   | -13,1  | -3,8  | -5,3      | -3,6       | -5,3      | 0,1      | 9,7  | 14,7      | 4,8        | 6,0       | 13,1     | 20,6 |
| автотранспортные, прицепы и<br>полуприцепы                                    | -0,2            | 4,2    | -1,8  | 5,8    | -4,5   | -8,7   | -6,9  | -6,1      | -13,2      | -6,4      | -1,0     | 2,2  | 4,3       | -3,5       | 1,7       | 7,5      | 8,1  |
| прочие транспортные<br>средства и оборудование                                | -7,9            | -1,8   | -10,1 | -2,3   | -8,5   | -21,3  | -23,1 | -31,5     | -25,5      | -23,2     | -9,9     | 18,5 | 12,5      | 10,2       | 19,7      | 37,5     | 16,0 |
| прочие производства<br>в т.ч.                                                 | 33,4            | 57,4   | 25,1  | 32,6   | 16,3   | 24,5   | 32,0  | 26,3      | 40,1       | 28,1      | 38,9     | 27,8 | 29,3      | 27,4       | 26,2      | 27,1     | 29,0 |
| мебель                                                                        | -3,1            | -5,0   | -2,4  | -1,4   | -1,5   | -4,4   | -1,9  | -4,3      | -1,2       | -2,3      | 2,3      | 13,2 | 17,0      | 7,2        | 14,0      | 13,7     | 7,0  |
| прочие готовые изделия<br>ремонт и монтаж машин и<br>оборудования             | -3,0            | -0,6   | -3,8  | 1,8    | -5,6   | -8,0   | -6,9  | -3,6      | -9,4       | -10,2     | -4,8     | 16,3 | 8,8       | 12,7       | 18,0      | 29,9     | 11,5 |
|                                                                               | 2,1             | 2,1    | 2,1   | 2,4    | 1,0    | 3,1    | 0,3   | 5,7       | -4,8       | -2,0      | 1,7      | 12,0 | 7,4       | 9,5        | 18,6      | 14,4     | 13,4 |
|                                                                               | -4,3            | -7,6   | -3,0  | -3,0   | -1,1   | -5,2   | -1,2  | -6,1      | 1,2        | -0,6      | 3,9      | 12,7 | 20,3      | 5,6        | 12,4      | 10,0     | 5,0  |
| Обеспечение<br>электроэнергией, газом и<br>паром                              | 3,2             | 0,9    | 3,8   | 0,1    | 3,6    | 7,5    | -1,6  | -1,0      | 0,1        | 0,1       | -4,5     | 2,4  | -0,1      | 2,0        | 2,2       | 5,3      | 0,0  |
| Водоснабжение, водоотведение,<br>утилизация отходов                           | -2,6            | 0,9    | -3,8  | -2,4   | -2,1   | -7,0   | -4,3  | -4,5      | -4,6       | -5,0      | -3,2     | 4,1  | 3,2       | 3,2        | 5,0       | 5,2      | 0,3  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

## 8.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за январь-май 2026 года<sup>3</sup>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2026 года по сравнению с соответствующим месяцем 2025 года составил 109,0% в Санкт-Петербурге и 89,4% в Ленинградской области.

В январе–мае 2026 года оборот организаций в действующих ценах по сравнению с соответствующим периодом 2025 года увеличился в Санкт-Петербурге на 7,0%, в Ленинградской области – на 0,6%. В структуре оборота организаций преобладали оптовая и розничная торговля, а также обрабатывающие производства. Их совокупная доля составила 73,2% в Санкт-Петербурге и 63,9% в Ленинградской области.

Индекс промышленного производства (ИПП) в Санкт-Петербурге в январе–мае 2026 года по сравнению с соответствующим периодом 2025 года составил 103,2%. Рост промышленного производства отмечен в добыче полезных ископаемых на 6,7%, в обрабатывающих производствах на 3,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха на 0,2%. В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений объем производства снизился на 5,8%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», в январе–мае 2026 года снизился в Санкт-Петербурге на 7,3%, в Ленинградской области – на 5,3%.

Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2026 года по сравнению с соответствующим периодом 2025 года снизился в Санкт-Петербурге на 56,6%, в Ленинградской области – на 11,0% и составил соответственно 483,9 тыс. кв. м жилой площади (9245 квартир) и 1726,9 тыс. кв. м жилой площади (16792 квартиры).

Объем производства продукции сельского хозяйства хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая данные сельскохозяйственных производителей,

<sup>3</sup> Источник информации:

<https://78.rosstat.gov.ru/storage/media/bank/Краткая%20информация%20о%20соц.%20эконом.%20положении%20СПб%20и%20Ло%20в%20январе-мае%202026%20года.pdf>

осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга, в январе–мае 2026 года составил 52,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% выше уровня соответствующего периода 2025 года.

В Санкт-Петербурге оборот оптовой торговли увеличился на 14,4%, в Ленинградской области снизился на 4,5%. Рост оборота розничной торговли составил 8,6% в Санкт-Петербурге и 3,0% в Ленинградской области, общественного питания – 8,9% и 9,1% соответственно, объема платных услуг населению – 3,3% и 7,6%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в мае 2026 по сравнению с декабрем 2025 года в Санкт-Петербурге составил 103,6%, в Ленинградской области – 103,3% (в соответствующем периоде 2025 года – 103,6% и 104,0% соответственно).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2026 года, составила в Санкт-Петербурге 128 509 рублей, в Ленинградской области – 103 750 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2025 года увеличилась в городе на 3,8%, в области – на 5,4%

## **9. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Объекты оценки представляют собой незастроенные земельные участки, без коммуникаций, на дату оценки не используются.

Таким образом, объект оценки отнесен к следующим сегментам рынка:

- По назначению (согласно данным визуального осмотра) – земельный участок;
- Объект оценки является условно доходной недвижимостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – распространенные объекты;
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок,
- В зависимости от степени готовности – готовый объект.

**На основании приведённой выше информации объекты оценки отнесены к сегменту жилой недвижимости: земельный участок.**

## **10. 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<sup>4</sup>**

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный участок является основой для рынка строительства и реконструкции объекта недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В настоящий момент использование земли может вестись только на правах аренды или собственности. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки включает право владеть, пользоваться и распоряжаться ими с соблюдением ограничений и иных условий, установленных законом или договорами. Данное право закреплено в Конституции РФ (ч.2 ст.36), в ГК РФ (п.3 ст.129, п.3 ст.209).

Земельные ресурсы в России по пространственному и качественному фактору занимают первое место в мире. Последние статистические данные показали, что земельный фонд России составляет 1709,8 млн. га. Территория РФ занимает 12,9% суши земного шара. Удельный вес пашни в России составляет 9,5% от всех распаханых земель в мире. Площадь под лесами приблизительно равна 21% от мировых лесопокрытых территорий. Наша страна располагает 55% самых плодородных черноземов мира. Воронежские чернозёмы приняты в качестве мирового эталона плодородия почв. И только на территории нашей страны ещё остались некоторые пространства, которые никогда не подвергались природным катаклизмам (землетрясениям, засухам, ураганам, затоплениям) и экологически чистые земли.

Сам по себе рынок земли сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими. Чтобы предметно говорить о рынке земли, требуется определить основные составляющие самого рынка (типы земель), собственников земли, способы передачи прав собственности.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Рынок земли регулируется следующими основными нормативными документами:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. №136-ФЗ с дополнениями и изменениями;

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000г. №117-ФЗ с дополнениями и изменениями;

Согласно действующему законодательству, государственный учет земель в Российской Федерации, осуществляется по категориям земель и угодьям. Отнесение земель к категориям проводится в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

---

<sup>4</sup> Источник информации: <https://www.im.ru/index/>

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости – земельных участков:

- Объем передаваемых прав

Объем передаваемых прав – один из основных ценообразующих факторов. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость.

- Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

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

- Особые условия - группа факторов, именуемая условиями продажи,

Включает прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

- Изменение цен на земельные участки за период с даты выставления на продажу объекта-аналога (заключения сделки с объектом-аналогом) до даты проведения оценки. Отличие цены предложения от цены сделки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

- Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1 % до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

- Категория земель

Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования в интересах настоящего и будущего поколений.

В основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий – целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации.

*Целевое назначение земель* различных категорий определяет специфику, прежде всего, содержания прав и обязанностей собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков и управления отдельными категориями земель. Так, права и обязанности субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, отличаются от прав и обязанностей субъектов, использующих земли поселений.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли в пределах границ Российской Федерации по целевому назначению также подразделяются на 7 категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

- Вид разрешенного использования

Не существует понятия стоимость земельного участка без указания разрешенного типа застройки. Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться.

- Местоположение и транспортная доступность

На стоимость объектов коммерческой недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен. Чем дальше объект недвижимости расположен от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен, тем дешевле стоимость его кв. м.

- Расположение относительно крупных автодорог

Расположение объекта (1-я линия, внутриквартально) оказывает существенное влияние на стоимость.

- Инженерно-технические коммуникации

Для целей оценки рыночной стоимости земельных участков целесообразно рассматривать влияние на рыночную стоимость только фактора возможности или невозможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения.

Для земельных участков, расположенных в черте населенных пунктов, условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения сопоставимы.

- Конфигурация, форма, рельеф земельного участка

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

- Улучшения земельного участка

Строения на земельном участке значительно влияют на формирование его стоимости.

- Фактор масштаба (площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. *Фактор масштаба* учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Оценщиком проведен анализ сегмента рынка объекта оценки и выбраны сопоставимые объекты оценки:

| Параметры                            | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение)               | Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, в районе дер. Сяглицы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ленинградская обл., Волосовский р-н, Болшеврудское сельское поселение, д. Прологи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ленинградская обл., Волосовский р-н, Рабатицкое сельское поселение, д. Озерницы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ленинградская область, муниципальный район Кингисеппский, сельское поселение Ополевское                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Передаваемые права                   | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Условия финансирования               | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Условия (тип) сделки                 | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата сделки                          | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Характеристики местоположения</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Район                                | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Разрешенное использование            | для ведения крестьянского хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | для ведения сельского хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | для ведения крестьянского хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Локальное расположение               | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Физические характеристики</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь земельного участка, кв.м     | 39 858                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 40 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 54 040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 37 450                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Наличие коммуникаций                 | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Благоустройство                      | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие построек                     | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Экономические характеристики</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цена предложения, руб.               | 840 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 800 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 600 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 562 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цена предложения, руб./кв. м         | 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Источник информации                  | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7361126544?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7361126544?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2419837620?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2419837620?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3897298728?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3897298728?context=H4sIAAIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltMzRIUkNKUEVnN29WMnZlJi90xN8lz8AAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_375_ga_snt_dnp_8104400735?context=H4sIAAIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA">https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_375_ga_snt_dnp_8104400735?context=H4sIAAIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA</a> |
| Контакты                             | 7967-348-18-75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7965-747-66-04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7958-603-31-44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7965-753-52-31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения составляет 21 руб./кв.м., при разбросе от 15 до 30 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

## ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ:

Ценообразующие факторы для земельных участков:

- Передаваемые права на объект недвижимости;
- Транспортная доступность (близость к станциям метрополитена и остановкам общественного транспорта);
- Общая площадь;
- Инженерные коммуникации;
- Площадь и разрешенное использование земельного участка;
- Наличие хозпостроек на участке.

## АНАЛИЗ СКИДКИ НА ТОРГ:

В процессе исследования рынка объекта оценки, выяснено, что в случае продажи и аренды недвижимого имущества из рассматриваемого сегмента рынка покупателям предлагаются скидки на торг. Информация о величине скидок на торг для разных сегментов рынка не является открытой информацией, поэтому в качестве источника информации о величине скидок на торг была использована информация Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) по состоянию на 01 апреля 2026 г.

Категория: Корректировка бухгалтерского учета | Обновлено: 10.04.2020 |

Коэффициенты Скорин на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей, проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statcity.

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Норматив площади | Величина площади | Средняя площадь на 1 кв. м | По результатам |          |          |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|----------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |                            | А группа       | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для размещения коммунальных (общих, торговых, коммунальных, складских, производственных) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и пространств окружающих территории, вида разрешенного использования, назначения и конструктивных признаков, общей площади и инженерной обеспеченности участка, системы дожде | 0.00             | 0.00             | 0.00                       | 0.00           | 0.00     |          |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажное жилищно-строительное хозяйство - в зависимости от плотности застройки окружающих территорий и планировки, размещения объектов инженерной, коммунальной, транспортной сети и существующего озеленения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                         | 0.02             | 0.07             | 0.00                       | 0.00           | 0.04     |          |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ИПЗ, ДНП и СНТ - в зависимости от размещения земельного участка, назначения, организации участка (парк, парк, озеленен и т.д.), пространств для размещения объектов инженерной, коммунальной, транспортной сети, степени развития общественного транспорта                                                             | 0.01             | 0.00             | 0.00                       | 0.00           | 0.04     |          |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от планировки и развития территории, назначения участка (парк, парк, озеленен и т.д.), степени развития общественного транспорта                                                                                                                                                    | 0.01             | 0.00             | 0.04                       | 0.00           | 0.03     |          |
| 5 | Земли промышленности, торговли, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающих территорий и планировки, размещения объектов инженерной, коммунальной, транспортной сети, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                                                       | 0.74             | 0.02             | 0.00                       | 0.00           | 0.00     |          |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от плодородности и структуры почвы, уровня плодородия, наличия водных ресурсов и инженерной инфраструктуры участка, общей площади участка                                                                                                                                                               | 0.70             | 0.00             | 0.04                       | 0.00           | 0.00     |          |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения, в которых размещены объекты инженерной, коммунальной, транспортной сети, в зависимости от плотности застройки окружающих территорий и планировки, размещения объектов инженерной, коммунальной, транспортной сети, общей площади участка                                                             | 0.73             | 0.00             | 0.04                       | 0.00           | 0.00     |          |

Указанные сведения не могут быть размещены в открытом доступе, так как содержат сведения о деятельности государственных органов, составляющие государственную тайну, и их разглашение может нанести ущерб безопасности Российской Федерации.

Примечание

[illegible]

Длина  $\rho_{01}$  – для индивидуального жилищного строительства, земель ЛПХ – для личного подсобного хозяйства с правом построения индивидуального жилого дома; земель  $\rho_{02}$  – для личного строительства, земель  $\rho_{03}$  – для сельскохозяйственного назначения;

- новая граница значений - новые типовые земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории с высокой плотностью застройки, или с новыми качественными характеристиками окружения

2. Анализ особенностей сети интернет в территориальном аспекте. Исследованы влияния климатических факторов на некоторые характеристики рыночной стоимости акций на территории Ленинградской области.

По состоянию на конец отчетного периода на корректировку сформированы группы насчитывающей пунктов и прилагающих к ним актов (с учетом информации от 02.06.2023 года).

Адреса: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котальники, Королевское, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; Санкт-Петербург в пределах КД; а также в городе черноморского побережья Краснодарского края: Славянопол, Ялта, г. Алушта, г. Евпатория.

Большая роль принадлежит контрразведке и борьбе с терроризмом и экстремизмом и их координации, подготовке кадров, пропаганде и агитации 50 тысяч человек в год.

В группу «бесплодные, разнородные и прочие города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионов Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также некоторые участки их прилегающих территорий»

Отчет № 483/26

## **11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

- *юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

- *финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

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

**Исходя из целей и задач оценки, оценщиком принято как допущение, что единственно возможным вариантом использования каждого объекта оценки, является его текущее использование, без рассмотрения других вариантов.**

## **12. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **12.1. Подходы к оценке недвижимости**

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

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

**В соответствии с ФСО V определение каждого из подходов следующее:**

- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.
- затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

#### **Затратный подход**

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

### **Доходный подход**

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объектов оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

## **12.2. Выбор методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок**

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»):

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод остатка 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.

Метод предполагаемого использования 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.

Использование в настоящем отчете методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости

доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для Оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок. В связи с большим количеством допущений, принимаемых при выборе объекта застройки, при определении затратной и доходной части проекта, результат расчета не будет корректным, поэтому в настоящей работе расчет стоимости земельного участка методом остатка и предполагаемого использования не проводился.

Метод капитализации дохода не использовался в связи с отсутствием на первичном и вторичном рынке предложений по продаже прав краткосрочной аренды на земельные участки населенных пунктов, пригодные для коммерческого и промышленного использования.

**Таким образом,** рыночная стоимость права собственности на каждый земельный участок определена в рамках сравнительного подхода.

### **13. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В данном отчете для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемым объектом собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

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

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв.м в руб.

Аналоги объектов оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объектов оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

### **Подбор объектов-аналогов (земельные участки малой площадью)**

В результате анализа рынка были подобраны земельные участки, расположенные в границах Волосовского района, сопоставимые по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет- сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении настоящего отчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади земли.

В результате анализа информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемого объекта представлены в таблице далее. Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

Далее представлен расчет земельного участка (№ п/п 6) – участок с к/н 47:22:0224001:398 площадью 33099 кв.м.

Описание объектов-аналогов

Таблица 3

| Параметры                        | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение)           | Российская Федерация,<br>Ленинградская область,<br>муниципальный район<br>Волосовский, сельское<br>поселение Большеврудское | Ленинградская область,<br>Волосовский муниципальный<br>район, в районе дер. Сяглицы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ленинградская обл.,<br>Волосовский р-н,<br>Большеврудское сельское<br>поселение, д. Прологи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ленинградская обл.,<br>Волосовский р-н, Рабичинское<br>сельское поселение, д.<br>Озертицы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ленинградская область,<br>муниципальный район<br>Кингисеппский, сельское<br>поселение Опольевское                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Передаваемые права               | право собственности                                                                                                         | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Условия финансирования           | рыночные                                                                                                                    | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Условия (тип) сделки             | сделка                                                                                                                      | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата сделки                      | июль 2026                                                                                                                   | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | июль 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Характеристики местоположения    |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Район                            | Волосовский                                                                                                                 | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Волосовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Разрешенное использование        | Сельскохозяйственное<br>использование                                                                                       | для ведения крестьянского<br>хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Сельскохозяйственное<br>использование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | для ведения сельского хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | для ведения крестьянского<br>хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Локальное расположение           | однородная застройка                                                                                                        | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | однородная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Физические характеристики        |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Площадь земельного участка, кв.м | 33 099                                                                                                                      | 39 858                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 40 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 54 040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37 450                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие коммуникаций             | возможность подключения                                                                                                     | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | возможность подключения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Благоустройство                  | неразработан                                                                                                                | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | частично разработан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Наличие построек                 | условно свободный                                                                                                           | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Экономические характеристики     |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цена предложения, руб.           | ?                                                                                                                           | 840 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 800 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 600 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 562 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Цена предложения, руб./кв. м     | ?                                                                                                                           | 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Источник информации              | -                                                                                                                           | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7361126544?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7361126544?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2419837620?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2419837620?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3897298728?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA">https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3897298728?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIzMzRIUkNKUEVudN29WMnZlIj90xN8Iz8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_375_ga_snt_dnp_8104400735?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_375_ga_snt_dnp_8104400735?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> |
| Контакты                         | -                                                                                                                           | 7967-348-18-75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7965-747-66-04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7958-603-31-44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7965-753-52-31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Далее приведено описание проведенных корректировок.

Корректировка на набор передаваемых прав

Корректировка на условия сделки (торг)

| Величина скидок на уторгование                                                                                                    | Значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| исследование интернет-портала СтатРиэлт на апрель 2026 года ( <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), группа В | 20 %     |

Величина корректировки на торг принята равной значению 20%.

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем заключении корректировка принята равной 0%.

Дата предложения близка к дате оценки - цены предложений на условия рынка не корректировались.

Поправка на площадь определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на апрель 2026 года (<https://statrielt.ru>).

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.04.2026 года

Критерии: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (руб/гектаром 15.04.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рыночной стоимости земельных участков, расположенных на территории (включая производственно-складского назначения), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

Страница 5

С - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, руб./м<sup>2</sup> кв. м.

В - общая площадь земельного участка, кв. м.

В - коэффициент активности рынка.

П - коэффициент торжищности - степень замещения роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «перемещения» рыночной стоимости единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов: Статистика на основе актуальной рыночной данных

| Земли населенных пунктов (поселки и пригородные земли) по-уличным участкам, предназначенные для ведения сельскохозяйственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры (сельскохозяйственной)                    | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торжищности | Формула расчета корректировки площади, масштаб (K <sub>п</sub> ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Более 1 млн. человек                                                                                                                                                                                                                | 0.781                                   | -0.14                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.14}$                                        |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                                                                                                                                                                                       | 0.738                                   | -0.17                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.17}$                                        |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                                                                                                                                                                                      | 0.905                                   | -0.20                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.20}$                                        |
| поселения до 50 тыс. человек                                                                                                                                                                                                        | 0.927                                   | -0.25                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.25}$                                        |
| Категория земельного участка                                                                                                                                                                                                        | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торжищности | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )   |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в том числе земель населенных пунктов, предназначенных для размещения объектов производственной деятельности и размещения объектов жилищной инфраструктуры | 0.661                                   | -0.27                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.27}$                                        |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                              | 0.650                                   | -0.31                   | $K_p = (B_0/B_1)^{-0.31}$                                        |

B<sub>0</sub> - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

B<sub>1</sub> - общая площадь сравнимого (аналогичного по ключевым параметрам) земельного участка, кв.

### Корректировка на благоустройство

Поправка на благоустройство определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки», часть 2, под ред. Л.А. Лейфера, 2024 г.

| СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. |                                                                                          |                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |                  |                      |
| Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.                                                     |                                                                                          |                  |                      |
| №                                                                                                                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                                        | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                 | Москва и Московская область                                                              | 0,79             | 0,72 - 0,86          |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                          | 0,78             | 0,67 - 0,89          |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                 | города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,72 - 0,96          |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                 | города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.                                       | 0,79             | 0,68 - 0,89          |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                 | города с численностью населения до 500 тыс. чел.                                         | 0,79             | 0,68 - 0,90          |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                                        | 0,79             | 0,68 - 0,90          |

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных стоимостей объектов-аналогов в рыночную стоимость объекта оценки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент. Описание объектов-аналогов, внесение корректировок и расчет рыночной стоимости приведен далее в таблице.

Для определения стоимости остальных оцениваемых земельных участков проведена корректировка на площадь, алгоритм которой представлен выше по тексту (Корректировка на площадь).

Также введена корректировка на форму участка для тех объектов, по которым имеются отличия формы участка (неправильная, вытянутая форма или форма дороги). Поправка определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на апрель 2026 года (<https://statrielt.ru>).

| на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.04.2026 года                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (публикуемая: 10.04.2026 г.)                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 |                  |
| В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уровнем местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 |                  |
| Упомянуто в расчете СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 |                  |
| №                                                                                                                                                                                                                                                                   | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                   | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов; земель сельскохозяйственного назначения; земель государственных и муниципальных образований; земель населенных пунктов; по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 | 1,00             |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                   | Участки при одном из следующих факторов:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вытянутой или неправильной формой, расположенной перпендикулярно рыночной местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, мешающими для строительства и использования*** | 0,73           | 0,92            | 0,83             |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                   | Земельные участки с панорамным видом на море, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,02           | 1,20            | 1,11             |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                   | Земельные участки, расположенные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,10           | 1,37            | 1,18             |

Примечания:  
\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.  
\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых превышает ширину типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выносятся, корректировка равна единице.  
\*\*\* - наличие и пункт 6 факторов снижает стоимость участка, должно быть аргументировано и обосновано. Проверяется или в качестве аргумента применяется этой корректировке рекомендуется провести расчет доли затрат (в рыночных ценах) на приобретение исследуемого участка к (идентичному, внешне-планировочному и экономическому) среднему объекту (идентичного) участка. В таком случае для рынка будет соответствовать корректировке «СтатРиэлт». В противном случае (например, для уникальных участков или неосвоенных рынком (Земельных) участков) доля затрат будет отличаться от значения корректировки «СтатРиэлт».

Если фактор рельефа (или увеличение стоимости) распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть только на этой части участка.

При достижении аргументированности и обоснованности завышенных ставок: сделки размер корректировки может быть сопоставлен процент в подпадающей и верхней границах значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:  
Как правило, при начальном формировании земель населенных выделяется земельный массив большой площади и составляет генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения с соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Уникальный рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-8%), пересеченный (8-10%), сильнопересеченный (10-20%), горы (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:  
• участки ограничивают размеры проектируемых зданий, ввиду сложности с размещением коммуникаций и проездов;  
• строительство зданий на участках с повышенным уровнем местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;  
• неправильная конфигурация границ и углов участка создает сложности в строительстве ограждений, при этом заборы выглядят менее эстетично;  
• участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, могут быть подтапливаемыми водами, заболачиваемости;  
• если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;  
• и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

При этом для земельных участков введена следующая градация:

- Неправильная форма, отличная от квадратной и прямоугольной – 0,83,
- Форма участка близка с дороге, с ограничением для капитального строительства – 0,73.

Таблица 5

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер   | Корректировка на форму участка | Корректировка на площадь | Уд. Стоимость, руб./кв.м. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0217001:574   | -                              | 0,508                    | 7                         |
| 2     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0000000:19159 | 0,83                           | 0,798                    | 9                         |
| 3     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0220001:278   | 0,73                           | 1,230                    | 13                        |
| 4     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0224006:290   | 0,83                           | 0,792                    | 9                         |
| 5     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0234001:453   | -                              | 1,177                    | 16                        |
| 6     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большевердское | 47:22:0224001:398   | -                              | -                        | 14                        |
| 7     | Российская Федерация, Ленинградская область,                                                                    | 47:22:0217002:339   | 0,83                           | 1,119                    | 13                        |

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер | Корректировка на форму участка | Корректировка на площадь | Уд. Стоимость, руб./кв.м. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|       | муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское                                              |                   |                                |                          |                           |
| 8     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0223002:253 | 0,73                           | 0,534                    | 5                         |
| 9     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0230010:259 | -                              | 0,911                    | 13                        |
| 10    | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0244001:332 | 0,83                           | 0,657                    | 9                         |

**Таблица 6**

| № п/п | Адрес                                                                                                           | кадастровый номер   | Площадь, кв.м. | Уд. Стоимость, руб/кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 1     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217001:574   | 295041         | 7                        | 2 100 000                |
| 2     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0000000:19159 | 68505          | 9                        | 640 000                  |
| 3     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0220001:278   | 16964          | 13                       | 210 000                  |
| 4     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224006:290   | 70166          | 9                        | 650 000                  |
| 5     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0234001:453   | 19557          | 16                       | 320 000                  |
| 6     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224001:398   | 33099          | 14                       | 460 000                  |
| 7     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217002:339   | 23027          | 13                       | 300 000                  |
| 8     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0223002:253   | 250714         | 5                        | 1 370 000                |
| 9     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0230010:259   | 44750          | 13                       | 570 000                  |
| 10    | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0244001:332   | 128517         | 9                        | 1 180 000                |

Расчет рыночной стоимости

Таблица 7

| Показатель                                            | Объект оценки              | Объект-аналог №1           | Объект-аналог №2           | Объект-аналог №3           | Объект-аналог №4           |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м земельного участка       | ?                          | 21                         | 20                         | 30                         | 15                         |
| <b>Передаваемые права на земельный участок</b>        | <b>право собственности</b> | <b>право собственности</b> | <b>право собственности</b> | <b>право собственности</b> | <b>право собственности</b> |
| Корректировка на передаваемые права, %                | -                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Поправка на передаваемые права, руб./кв. м            | -                          | 0                          | 0                          | 0                          | 0                          |
| Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка | -                          | 21                         | 20                         | 30                         | 15                         |
| <b>Условия финансирования</b>                         | <b>рыночные</b>            | <b>рыночные</b>            | <b>рыночные</b>            | <b>рыночные</b>            | <b>рыночные</b>            |
| Корректировка на условия финансирования, %            | -                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Поправка на условия финансирования, руб./кв.м         | -                          | 0                          | 0                          | 0                          | 0                          |
| Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка | -                          | 21                         | 20                         | 30                         | 15                         |
| <b>Условия (тип) сделки</b>                           | <b>сделка</b>              | <b>предложение</b>         | <b>предложение</b>         | <b>предложение</b>         | <b>предложение</b>         |
| Корректировка на условие (тип) сделки, %              | -                          | -20,0%                     | -20,0%                     | -20,0%                     | -20,0%                     |
| Поправка на тип сделки, руб./кв. м                    | -                          | -4                         | -4                         | -6                         | -3                         |
| Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка | -                          | 17                         | 16                         | 24                         | 12                         |
| <b>Дата сделки</b>                                    | <b>июль 2026</b>           | <b>июль 2026</b>           | <b>июль 2026</b>           | <b>июль 2026</b>           | <b>июль 2026</b>           |
| Корректировка на дату сделки, %                       | -                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Поправка на дату сделки, руб./кв.м                    | -                          | 0                          | 0                          | 0                          | 0                          |
| Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка | -                          | 17                         | 16                         | 24                         | 12                         |

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

| Показатель                                                                          | Объект оценки           | Объект-аналог №1        | Объект-аналог №2        | Объект-аналог №3        | Объект-аналог №4        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Благоустройство                                                                     | неразработан            | частично разработан     | частично разработан     | частично разработан     | частично разработан     |
| <b>Корректировка, %</b>                                                             |                         | <b>-21,0%</b>           | <b>-21,0%</b>           | <b>-21,0%</b>           | <b>-21,0%</b>           |
| Площадь земельного участка, кв.м                                                    | 33 099                  | 39 858                  | 40 000                  | 54 040                  | 37 450                  |
| Коэффициент площади                                                                 | 1,000                   | 0,059                   | 0,060                   | 0,164                   | 0,039                   |
| <b>Корректировка, %</b>                                                             | -                       | <b>5,9%</b>             | <b>6,0%</b>             | <b>16,4%</b>            | <b>3,9%</b>             |
| Наличие коммуникаций                                                                | возможность подключения | возможность подключения | возможность подключения | возможность подключения | возможность подключения |
| <b>Корректировка, %</b>                                                             | -                       | <b>0,0%</b>             | <b>0,0%</b>             | <b>0,0%</b>             | <b>0,0%</b>             |
| <b>Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка</b>                        | -                       | <b>18</b>               | <b>17</b>               | <b>28</b>               | <b>12</b>               |
| <b>Валовая абсолютная корректировка, %</b>                                          | -                       | <b>-15%</b>             | <b>-15%</b>             | <b>-5%</b>              | <b>-17%</b>             |
| <b>Откорректированная цена, руб/кв.м</b>                                            | -                       | <b>14</b>               | <b>14</b>               | <b>23</b>               | <b>10</b>               |
| Абсолютное значение корректировки                                                   | -                       | <b>27%</b>              | <b>27%</b>              | <b>37%</b>              | <b>25%</b>              |
| Вес объектов аналогов                                                               | 14                      | 4                       | 4                       | 3                       | 4                       |
| Весовое значение (вес объектов аналогов), %                                         | -                       | 26%                     | 26%                     | 19%                     | 28%                     |
| Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м | 14                      |                         |                         |                         |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>                                      | <b>463 386</b>          |                         |                         |                         |                         |

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1. Согласование результатов

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из подходов. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = k_{зп} \times C_{зп} + k_{сп} \times C_{сп} + k_{дп} \times C_{дп}, \text{ где:}$$

- $k_{зп}$ ,  $k_{сп}$ ,  $k_{дп}$  – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;
- $C_{зп}$ ,  $C_{сп}$ ,  $C_{дп}$  – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;
- $k_{зп} + k_{сп} + k_{дп} = 100\%$

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Так как в расчетах используется один подход (сравнительный подход), тогда согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная на дату оценки 21 июля 2026 года, составляет:

**7 800 000 (Семь миллионов восьмьсот тысяч) рублей, в том числе:**

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер   | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|
| 1     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217001:574   | 295041         | 2 100 000                |
| 2     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0000000:19159 | 68505          | 640 000                  |
| 3     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0220001:278   | 16964          | 210 000                  |
| 4     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224006:290   | 70166          | 650 000                  |
| 5     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0234001:453   | 19557          | 320 000                  |

| № п/п | Адрес                                                                                                           | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| 6     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0224001:398 | 33099          | 460 000                  |
| 7     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0217002:339 | 23027          | 300 000                  |
| 8     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0223002:253 | 250714         | 1 370 000                |
| 9     | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0230010:259 | 44750          | 570 000                  |
| 10    | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское | 47:22:0244001:332 | 128517         | 1 180 000                |
|       | <b>ИТОГО:</b>                                                                                                   |                   |                | <b>7 800 000</b>         |

## **15. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс РФ часть I (в ред. от 31.01.2016 г.) и часть II (в ред. от 28.03.2017 г.);
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изм. и доп. от 29.07.2017 N 274-ФЗ);

### **Техническая, справочная и специальная литература**

1. Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997.
2. Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. Справочник. М.: Стройиздат, 1991.
3. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
4. Инженерное оборудование зданий и сооружений: энциклопедия. - М.: Стройиздат, 1995.
5. Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
6. Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
7. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – С - Пб, 1998.
9. Типология зданий и сооружений. Синявский И.А., Манешина Н.И. М.: «Академия», 2004.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М., 1994.
11. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий, Москва, АО «ЦНИИПРОМИЗДАНИЙ», Москва, 1997 г.
12. Учебное пособие «Техническая эксплуатация, обследование и усиление строительных конструкций под редакцией В.С Абрашитова.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 16.1. Документы исполнителя и оценщика





31850998



# ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50087/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «30» сентября 2025 г.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страховщик</b>   | АО "АльфаСтрахование"<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834 КПП 772501001<br>Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК"<br>Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593<br>Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г. |
| <b>Страхователь</b> | ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»<br>195197, Г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ финляндский округ, ул. ЗАМШИНА, д. 22,<br>ЛИТЕРА А, кв. 23<br>ИНН: 7804704377 КПП: 780401001<br>ОГРН: 1237800111823                                                                                              |

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fadd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

|                              |                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Период страхования</b>    | С «06» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» октября 2026 г. (Период страхования)   |
| <b>Страховая сумма</b>       | 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.                                                                                              |
| <b>Лимит ответственности</b> | По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты. |
| <b>Страховая премия</b>      | 6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей<br>Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «06» октября 2025 г.                       |
| <b>Франшиза</b>              | Не установлена.                                                                                                                                                       |
| <b>Страховой случай</b>      | В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте                                                                                                               |

**Территория страхования** Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"



Контактная и справочная информация  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящее свидетельство выдано Матвигиной  
Елене Викторовне (подпись, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 14 сентября 2006 по 30 октября 2006 г.  
повышил(а) свою квалификацию в Институт-Технобурсах  
государственном инженерно-техническом университете  
по специальности: по программе: «  
« Специальная деятельность»  
104 часов  
в объеме 104 часов (подпись препода)  
За время обучения сама(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам  
программы:

| Наименование                    | Количество часов | Оценка  |
|---------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины         | 72               |         |
| Внеучебные по выбору            | 32               |         |
| Итоговый аттестационный экзамен |                  | отлично |

[illegible]

and Roman. 1936.



Свидетельство является подкрепляющим документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1014/2006

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 351

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бине Ринатовне (полное наименование)

в том, что он(а) с 16-апреля 2009 г. по 21-апреля 2009 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном университете по программе "Бизнес-плановая деятельность" (наименование программы)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения слал(а) знания и навыки по основным дисциплинам программы:

| Наименование                           | Количество часов | Оценка         |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| 1. <u>Основы бизнес-планирования</u>   | <u>72</u>        |                |
| 2. <u>Расчеты по бизнес-плану</u>      | <u>32</u>        |                |
| 3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u> | <u>4</u>         | <u>отлично</u> |

Примечание: не предусмотрена (для обучающихся по программам повышения квалификации)

Ведущий специалист (подпись) С.С. (подпись)

Ректор (директор) С.С. (подпись)

Секретарь С.С. (подпись)

Город Санкт-Петербург год 2009

Печать: 







**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16**  
**К ДОГОВОРУ №433-191-214436/24 ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2024 Г.**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-214436/24 от «23» декабря 2024 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                                            | Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»<br>(далее – Страхователь)<br>Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>СТРАХОВЩИК:</b>                                              | СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)<br>117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2<br>ИНН 7705042179<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.<br><b>Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге</b><br>Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40<br>тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>                                     | Матыгина Елена Викторовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>                                        | По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.                                                                                                                                 |
| <b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 01.01.2025-31.12.2026 обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.<br>Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.<br>Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования. |
| <b>ФРАНШИЗА:</b>                                                | По условиям Договора страхования франшиза не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>                      | Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3000000 рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>                                          | В соответствии с условиями Договора страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**  
 От Страховщика:  М.П.  
 (Бобков А.С.,  
 Руководитель направления отдела страхования ответственности  
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
 Доверенность № 1600462-191/24 от 23.04.2024.)

## 16.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение №1  
к Договору №483/26 от 6 мая 2026 года

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**  
(согласно ФСО №1)

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1, п.3 ФСО IV)</p>                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0217001:574 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское площадью: 295041 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>2. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0000000:19159 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское площадью: 68505 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>3. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0220001:278 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 16964 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>4. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0224006:290 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 70166 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>5. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0234001:453 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 19557 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>6. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0224001:398 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 33099 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>7. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0217002:339 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 23027 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>8. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0223002:253 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 250714 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>9. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0230010:259 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 44750 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>10. Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0244001:332 расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское площадью: 128517 кв.м, Земли сельскохозяйственного назначения</li> </ol> |
| <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его</p> | <p>Совпадает с объектами оценки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)                                   | Совпадает с объектами оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)                                                                                             | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                        | Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью информирования заказчика                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Предпосылки стоимости                                                                                                                                                                  | Предполагается сделка с объектом оценки.<br>Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами.<br>Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее эффективного использования.<br>Характер сделки – добровольная.                                                                                                              |
| Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)                                                                    | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                 | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                      |
| Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                         | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                        | На дату проведения оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                              | Осмотр объекта производит заказчик либо его представитель                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                        | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                 | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV) | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                     | Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)                                                                          | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)                                                             | Информация отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• В виде числа по математическим правилам округления в рублях</li> <li>• Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</li> <li>• Итоговый результат оценки представить в российских рублях</li> </ul> |



|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                       | без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). |
| Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)                                                                       | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7) | Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется                                                                                                                                                                                                                                     |

**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной ответственностью  
**"ЭНЕРГОСЕРВИС"** ИНН 7804306658 • ОГРН  
 1047855132313 188452, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
 СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОТЕЛЬСКОЕ, Д. НАРЯДОВО, Д.  
 30 в лице генерального директора Орловой Марины  
 Алексеевны (ИНН 780600654816)




/Орлова М.А./

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

Общество с ограниченной ответственностью  
**«ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»**

Юридический адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, к. 23  
 ИНН 7804704377 КПП 780401001 ОГРН 1237800111111  
 р/с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФ БАНК»  
 ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974  
 к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974  
 Генеральный директор




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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2026, поступившего на рассмотрение 01.06.2026, 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: 1 | Всего разделов: 3                                                                                               | Всего листов выписки: 4 |
| 02.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74040809                                                 |                           |                                                                                                                 |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22:0000000:19159                                                                                             |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22:0000000                                                                                                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 12.08.2025                                                                                                      |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                              |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 68505 +/- 92                                                                                                    |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 470629.35                                                                                                       |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                              |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                          |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Сельскохозяйственное использование                                                                              |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                      |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | Граница земельного участка состоит из 2 контуров.                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Ага-Кулиев Юлия Эльдаровна                                                                                      |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: E399714816479730808552191040001973443<br/>Подписан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСКАДАСТР<br/>Действителен с 24.12.2025 по 16.03.2027</p> |  | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                           |                     |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Земельный участок                     |                           |                     |                         |
| вид объекта недвижимости              |                           |                     |                         |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4 |
| 02.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74040809 |                           |                     |                         |
| Кадастровый номер:                    |                           | 47:22:0000000:19159 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОСТРОГОВИЦЫ", ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0000000:19159-47/053/2025-1<br>10.09.2025 10:06:58         |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | 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         |                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: E39714811647970800552191060001073443<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027 |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |  |

Лист 3

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                |                     |                         |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                |                     |                         |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4 |
| 02.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74040809 |                                                                                                                                                                |                     |                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                | 47:22:0000000:19159 |                         |
| 12                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют  |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: E397148164297920800552191040001073443<br/>Организация: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСКАДАСТР<br/>Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                               |                           |                     |                         |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                     |                         |
| Лист № 1 раздела 3                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4 |
| 02.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74040809         |                           |                     |                         |
| Кадастровый номер:                            |                           | 47:22:0000000:19159 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка       |                           |                     |                         |
|                                               |                           |                     |                         |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0217002:339                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0217002                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 03.12.2025                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское                                                                                                                 |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 23027 +/- 53                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 158195.49                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                          |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                                                                              |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                      |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | Граница земельного участка состоит из 2 контуров.                                                                                                                                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Острогoviцкo», 4717007455 |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                            | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                         |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091A8F1A3958070576D03020EA022F8A<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0217002:339 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1   | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0217002:339-47/053/2026-1<br>19.01.2026 14:50:17           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1   | Договор купли-продажи земельного участка, № 160, выдан 25.12.2025                 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1   | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |       | не зарегистрировано                                                               |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                |       | данные отсутствуют                                                                |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   |       | данные отсутствуют                                                                |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      |       | 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                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D30D20A872F8A<br>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0217002:339  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                              | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                           |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB2A39580B5C7E030B20A07237A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 47:22:0217002:339                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Масштаб 1:5000                                                                     |                           | Условные обозначения:                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| полное наименование должности                                                      |                           | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0001AAB3A59207B52E9B02D6A0529A<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026 | инициалы, фамилия       |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0220001:278                                                                                                                                                                |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0220001                                                                                                                                                                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 29.10.2025                                                                                                                                                                       |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское                                                                                              |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 16964 +/- 46                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 116542,68                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                           |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                           |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                       |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | Граница земельного участка состоит из 2 контуров.                                                                                                                                |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация Волосовского муниципального района (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Остроговицы», 4717007455 |                         |

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                                                       | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |                   |
| Сертификат: 8091A8F1A39587B07E6D90B20EAB25FA<br>Выдан: 09.04.2025<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                                                                                                                                  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0220001:278 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0220001:278-47/052/2025-1<br>08.12.2025 12:13:46           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1                 | Договор купли-продажи земельного участка, № 143, выдан 21.11.2025                 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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         |                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                                   | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D30D20A872F8A<br>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                                                                                                                                  |                   |

Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0220001:278  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                |  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                              |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                           |  |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB2A39580B57E6030B20A07237A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                         |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                            |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                      |                           | 47:22:0220001.278 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                         |
|                                         |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:5000                          | Условные обозначения:     |                   |                         |
| полное наименование должности           |                           | инициалы, фамилия |                         |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0223002:253                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0223002                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 03.12.2025                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Большеврудское сельское поселение                                                                                                                |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 250714 +/- 175                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 1722405,18                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                         |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                                                                             |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                     |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | Граница земельного участка состоит из 4 межутов.                                                                                                                                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Острогoviцы», 4717007455 |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                           | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                        |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091A8F1A3958070576D03020A072F8A<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0223002:253 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1   | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0223002:253-47/053/2026-1<br>19.01.2026 11:44:13           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1   | Договор купли-продажи земельного участка, № 161, выдан 25.12.2025                 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1   | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |       | не зарегистрировано                                                               |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                |       | данные отсутствуют                                                                |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   |       | данные отсутствуют                                                                |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       |       | 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                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D30D20A872F8A<br>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Лист 3

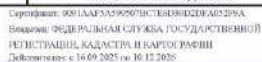
|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 19.01.2026г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:023002:253   |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                              | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                           |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091AAB2A39587B57E6030B20A87237A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Всего листов выписки: 4

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Кадастровый номер: | 47:22:0223002:253 |
|--------------------|-------------------|

Условные обозначения



инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 4 |
| 22.12.2025г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0224001:398                                                                                                                                                                |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0224001                                                                                                                                                                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 28.10.2025                                                                                                                                                                       |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Большесврудское сельское поселение                                                                 |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 33099 +/- 64                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 227390.13                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                           |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                               |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                       |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация Волосовского муниципального района (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Остроговицы», 4717007455 |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                           | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                        |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091A4F1A39587B57E6D30B20EAB22FA<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4                                                                                                                                                                                             |
| 22.12.2025г.             |                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                       | 47:22:0224001:398   |                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                 | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175                                                                                                                                   |
|                          | 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<br>47:22:0224001:398-47/053/2025-1<br>22.12.2025 16:05:55                                                                                                                                             |
| 3                        | Документы-основания                                                                                                                                   | 3.1                 | Договор купли-продажи земельного участка, № 146, выдан 21.11.2025, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Востокосевский муниципальный район Ленинградской области |
| 4                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                  |
| 5                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  | не зарегистрировано |                                                                                                                                                                                                                     |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                       | данные отсутствуют  |                                                                                                                                                                                                                     |
| 7                        | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:                                                                                          | данные отсутствуют  |                                                                                                                                                                                                                     |
| 8                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | 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  |                                                                                                                                                                                                                     |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D90D0A872F8A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |

Лист 3

| Земельный участок        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.12.2025г.             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                                                                                                                | 47:22:0224001:398  |                         |
| 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        |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.                                                                                                 | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                             |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                          |  |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB2A39080BCEB030020A07278A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                         |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 22.12.2025г.                            |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                      |                           | 47:22:0224001:398 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                         |
|                                         |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:3000                          | Условные обозначения:     |                   |                         |
| полное наименование должности           |                           | инициалы, фамилия |                         |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0224006:290                                                                                                                                                                |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0224006                                                                                                                                                                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 29.10.2025                                                                                                                                                                       |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское                                                                                              |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 70166 +/- 93                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 482040,42                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                           |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                               |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                       |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация Волосовского муниципального района (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Остроговицы», 4717007455 |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                             |                   |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                          | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091A4F1A395807B57E6D90B20EAB2578A<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0224006:290 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1   | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0224006:290-47/052/2025-1<br>08.12.2025 12:08:37           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1   | Договор купли-продажи земельного участка, № 144, выдан 21.11.2025                 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1   | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |       | не зарегистрировано                                                               |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                |       | данные отсутствуют                                                                |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   |       | данные отсутствуют                                                                |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       |       | 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                                                                       |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                               | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                            |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D30D20A872F8A<br>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0224006:290  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                |  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                              |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                           |  |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB2A39580B57E6030B20A87237A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 47:22:0224006:290                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Масштаб 1:4000                                                                     |                           | Условные обозначения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| полное наименование должности                                                      |                           |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0001AAB2A59207B52E7B40229A<br/>Выводом: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026</div> | инициалы, фамилия       |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 17.04.2026г.                                                                          |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 47:22:0230010:259                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 47:22:0230010                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 11.03.2026                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Местоположение:                                                                       | Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Волосовский, сельское поселение Большеврудское                                                                                                               |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                          | 44750 +/- 74                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           | 307432.5                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 47:22:0000000:12637                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
| Категория земель:                                                                     | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                   | Администрация муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Острогвицы», 4717007455 |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F3A59207B5E08F02D8FA5529A<br/>Подписан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 17.04.2026г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0230010:259 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0230010:259-47/053/2026-1<br>17.04.2026 15:01:43           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1                 | Договор купли-продажи земельного участка, № 26, выдан 02.04.2026                  |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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         |                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091A8F2A59207B5C6D8D2DFA0529A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|

Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 17.04.2026г:             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0230010:259  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F2A59207B52E08D2DFA1529A<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2036</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: 4 |
| 17.04.2026г.                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 47:22:0230010:259                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Масштаб 1:3000                                                                     |                           | Условные обозначения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| полное наименование должности                                                      |                           |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0091AAB3A59207B52E081B2DEA0529A<br/>Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> | инициалы, фамилия       |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 47:22-0234001:453                                                                                                                                                                |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 47:22-0234001                                                                                                                                                                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 29.10.2025                                                                                                                                                                       |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Российская Федерация, Ленинградская область, м.р-н Волосовский, с.п. Большеврудское                                                                                              |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 19557 +/- 49                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 134356,59                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                           |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                           |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                       |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Администрация Волосовского муниципального района (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Остроговицы», 4717007455 |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                             | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                          |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 8091A4F1A395807B57E6D90B20EAB72F8A<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0234001:453 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0234001:453-47/052/2025-1<br>08.12.2025 12:03:20           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1                 | Договор купли-продажи земельного участка, № 145, выдан 21.11.2025                 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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         |                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|                               |  |                                                                                             |  |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                      |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|                               |  | Сертификат: 9091AAB1A39587B57E6D30D20A872F8A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |  |                   |  |

Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0234001:453  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                             | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                          |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 9091AAB2A39080BCEB030020A07278A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.11.2026 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                         |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 08.12.2025г.                            |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                      |                           | 47:22:0234001:453 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                         |
|                                         |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:2000                          | Условные обозначения:     |                   |                         |
| полное наименование должности           |                           | инициалы, фамилия |                         |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 23.04.2026г.                                                                          |                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 47:22:0244001:332                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 47:22:0244001                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 22.01.2026                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Местоположение:                                                                       | Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Большесврдское сельское поселение                                                                                                               |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                          | 128517 +/- 125                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           | 882911.79                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Категория земель:                                                                     | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Сельскохозяйственное использование                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                   | Администрация муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Открытое акционерное общество «Острогвицы», 4717007455 |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F2A59207B52E091D2DEA1529A<br/>Подписан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 23.04.2026г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 47:22:0244001:332 |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Открытое акционерное общество «Остроговицы», ИНН: 4717007455, ОГРН: 1037804041175 |
|    | 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<br>47:22:0244001:332-47/053/2026-1<br>23.04.2026 11:24:37           |
| 3  | Документы-основания                                                                                                                                                                                                                                            | 3.1                 | Договор купли-продажи земельного участка, № 16, выдан 20.02.2026                  |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                   |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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         |                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091A8F2A59207B5C8D81D2DF4A529A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|

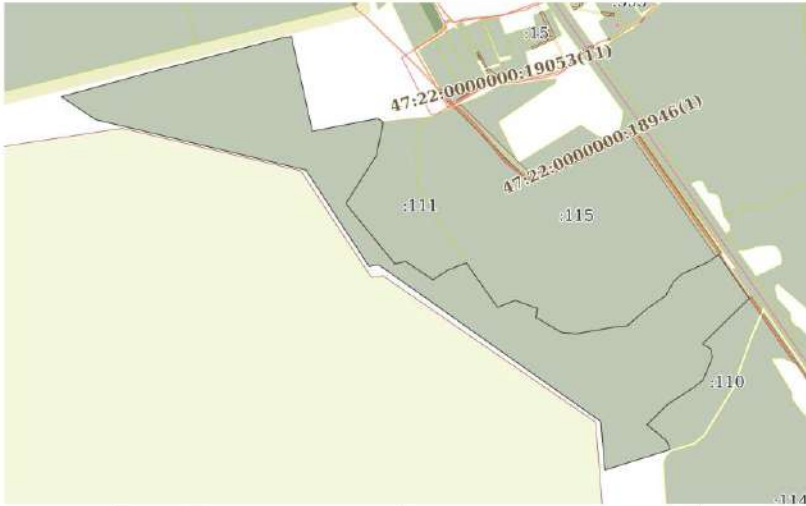
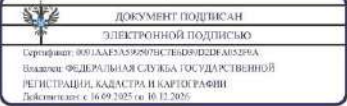
Лист 3

|                          |                                                                                                                                                                |                    |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 23.04.2026г.             |                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                | 47:22:0244001:332  |                         |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A0F2A59207B52E08D2DFA0529A<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2036</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |

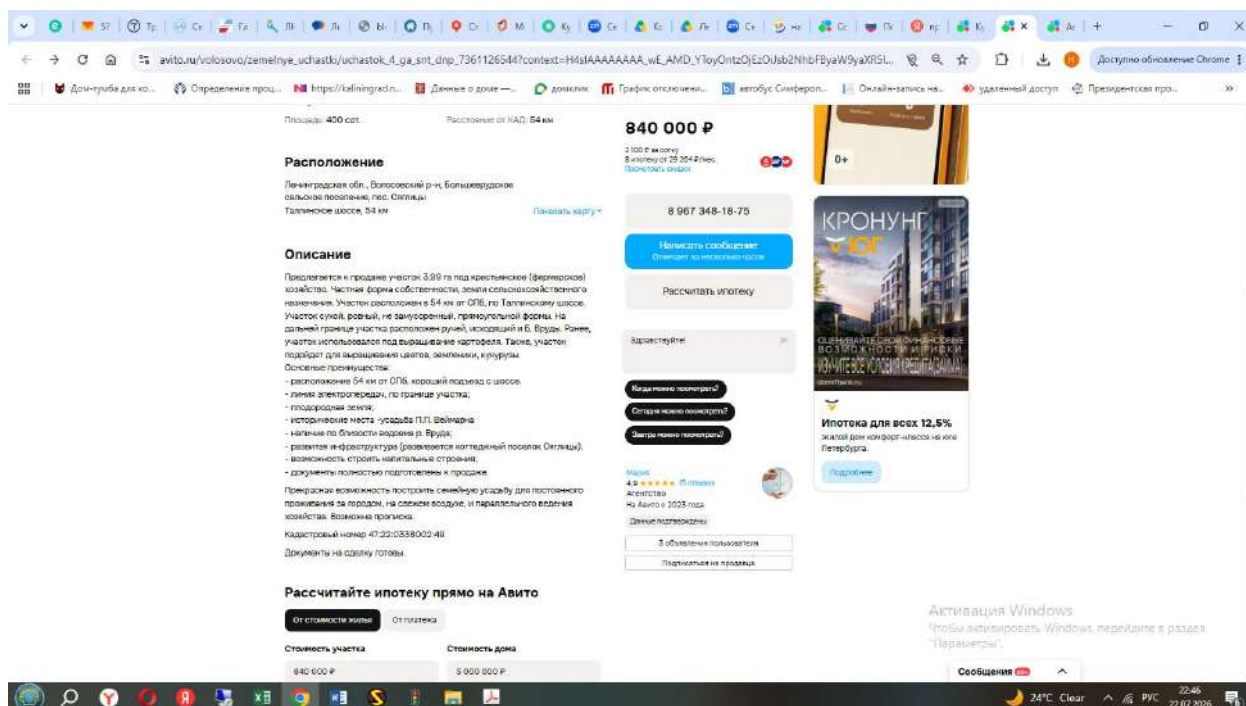
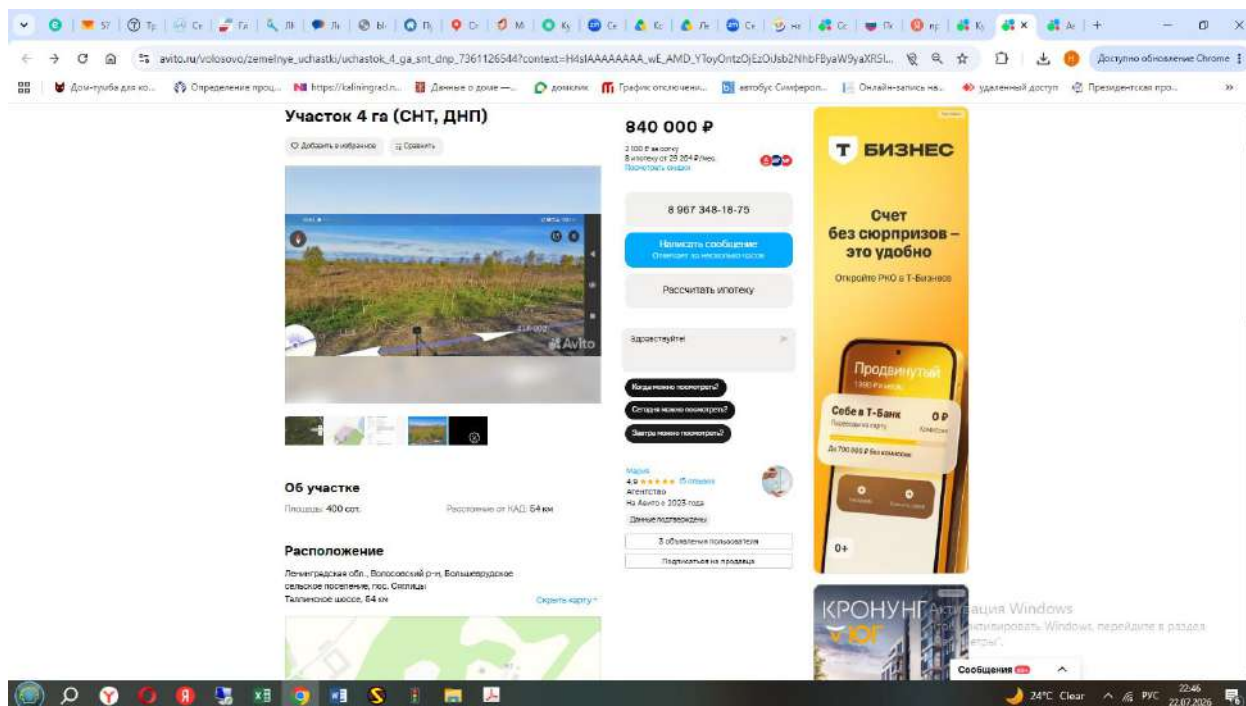
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

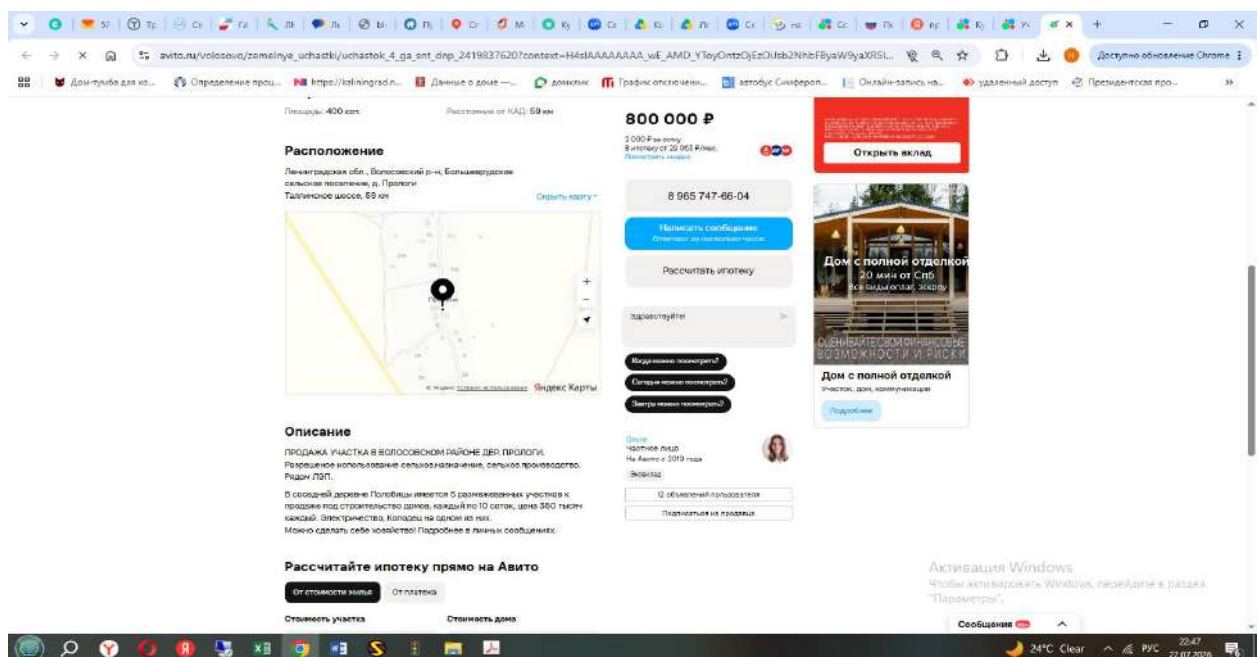
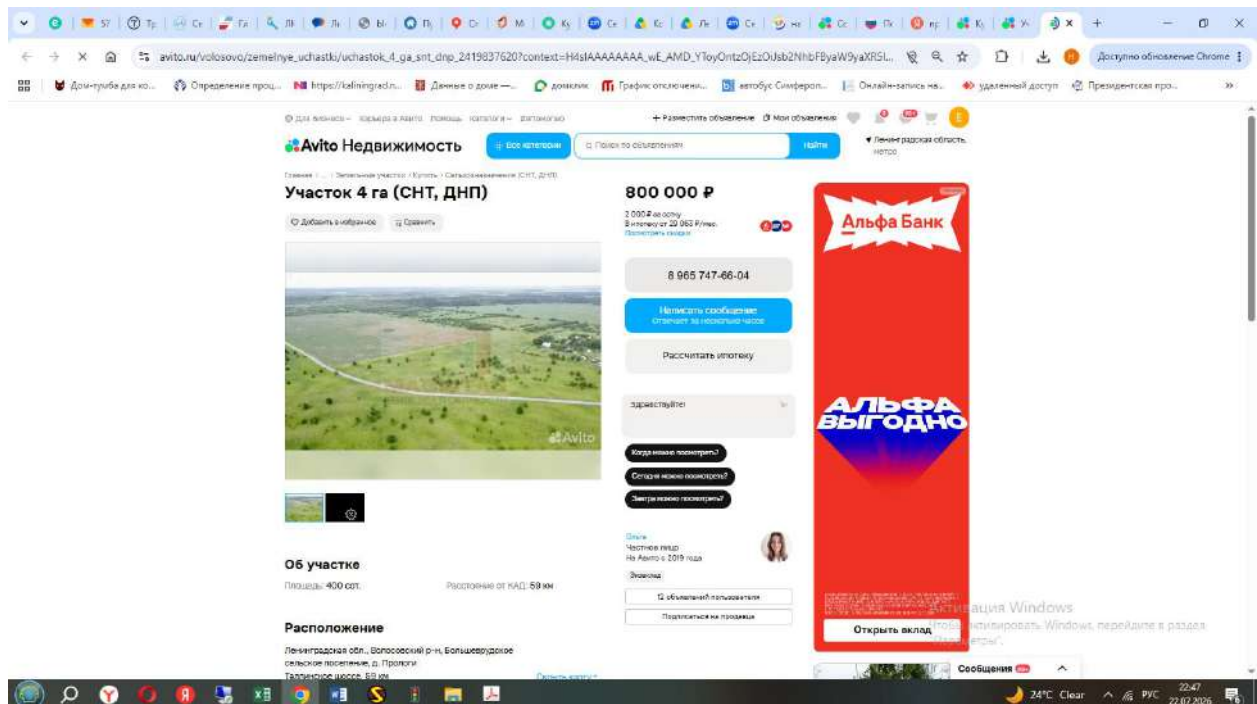
|                                                                                    |                                                                                      |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                                                                                      |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                                                                                      |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1                                                            | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 23.04.2026г.                                                                       |                                                                                      |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                 |                                                                                      | 47:22:0244001:332 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                                                                                      |                   |                         |
|  |                                                                                      |                   |                         |
| Масштаб 1:7000                                                                     | Условные обозначения:                                                                |                   |                         |
| полное наименование должности                                                      |  | инициалы, фамилия |                         |

### 16.3. Информация, используемая при оценке

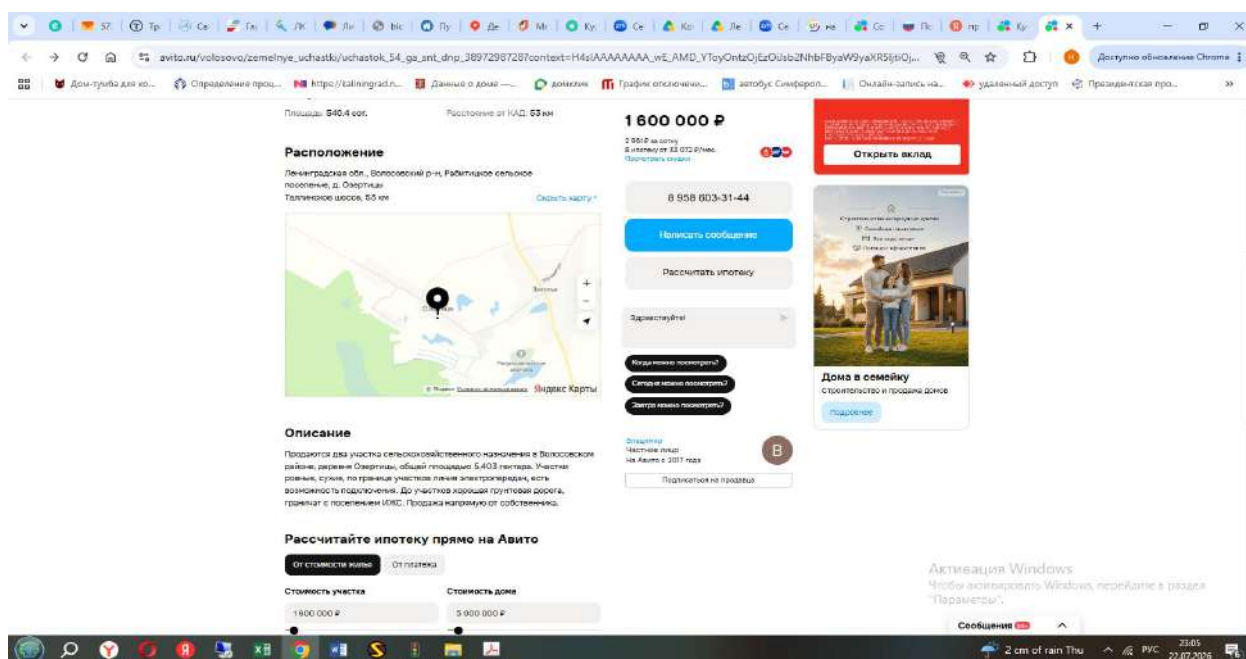
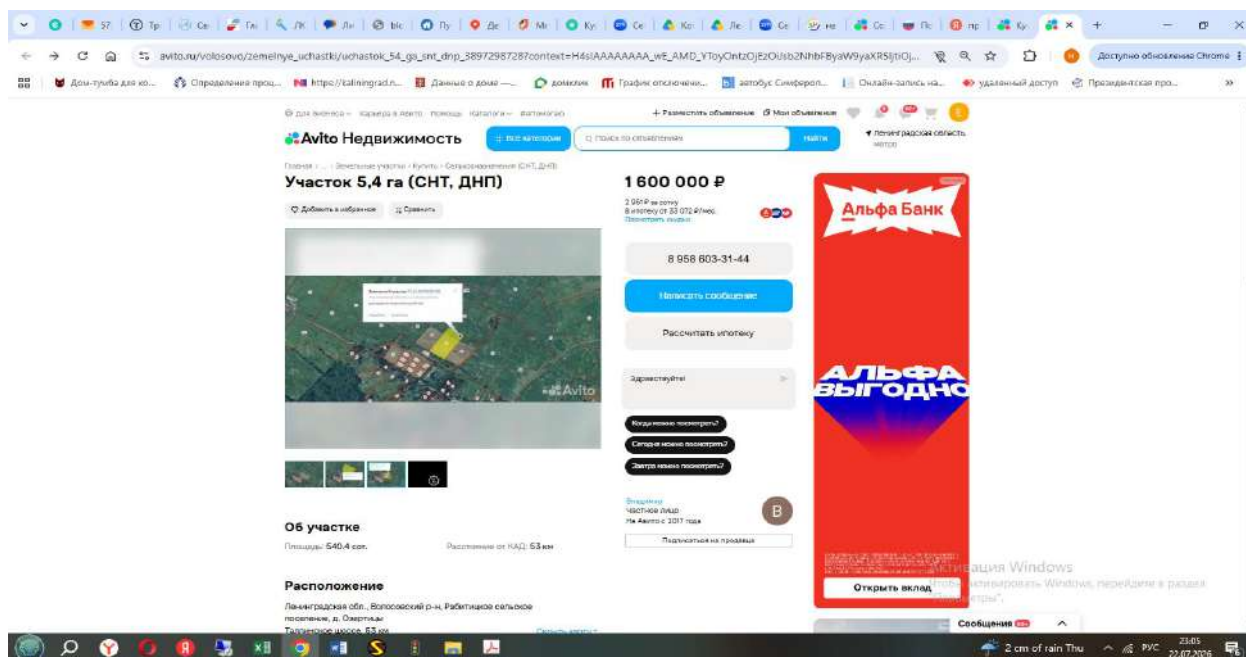
#### Объект-аналог 1



#### Объект-аналог 2



Объект-аналог 3



Объект-аналог 4

