

ОТЧЁТ № ЛК/003/25-5

Об определении рыночной стоимости земельного участка,
передаваемого на праве долгосрочной аренды

Заказчик: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ
ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Правообладатель Администрация Орехово-Зуевского
городского округа Московской области

Дата оценки 17.01.2025 г.

Исполнитель: ООО "ЛАКИКАУНТ"

**Дата составления
Отчета:** 17.01.2025 г.

Москва, 2025 г.

В соответствии с Муниципальным контрактом № 3211875 от 27.12.2024 г., Оценщик ООО "ЛАКИКАУНТ" произвел определение рыночной стоимости.

Объект оценки:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:2606

Цель оценки: Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды

Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки будут использованы Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды

Дата оценки: 17.01.2025 г.

Оценка была проведена в соответствии с

Утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»,
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI),

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328.

Содержащиеся в настоящем Отчёте выводы основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

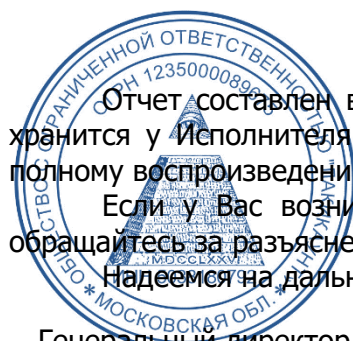
Исходная информация, точное описание объекта оценки, расчет стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничительных условий, на которых основывается оценка.

Информация для проведения оценки собиралась на основе данных регламентированных и открытых источников. Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся у Исполнителя.

По результатам проведенной работы, Оценщик пришел к заключению о том, что стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом допустимого округления составляет:

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость за объект оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотейчи	500	50:24:0080215:2606	435 000	Четыреста тридцать пять тысяч рублей 00 копеек



Отчет составлен в двух экземплярах, два из которых передаются Заказчику, а третий хранится у Исполнителя. Данные отчеты не подлежат тиражированию либо частичному или полному воспроизведению без письменного на то согласия Исполнителя.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, обращайтесь за разъяснением непосредственно к нам.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор Колун Анастасия
Андреевна

М.П.

Оценщик Горб И.С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о Заказчике.....	10
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	11
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	12
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	14
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	15
1.9. Перечень документов используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	17
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
3.1 анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
3.3. Обзор рынка Земельных участков московской области.....	24
Анализ фактических цен, сделок и предложений на рынке.....	30
3.6. Обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов	32
3.7. Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки	32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	34
4.1. Методология процесса оценки	34
4.2. Принципы, выдержанные Оценщиком при составлении Отчета	35
4.3. Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	35
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	36
5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	36
Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Земельные участки).....	36
5.2.1. Описание объектов-аналогов.....	39
5.2.2. Определение поправок и порядок их внесения	40
5.2.3. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	46
Анализ достаточности и достоверности информации	47
5.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	49
5.3. Согласование результатов оценки	49

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕСТВИИ.....	51
9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	52
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 3211875 от 27.12.2024 г				
Краткое описание Объекта оценки	№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер
	5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:26 06
Состав объекта оценки	№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер
	5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:26 06
Краткое описание имущественных прав	Право долгосрочной аренды				
Сведения о правообладателе Объекта оценки	Администрация Орехово-Зуевского городского округа Московской области				
Цель проведения оценки	Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды				
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости				
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»				
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом (продажа) 2. участники сделки являются конкретными (идентифицированными) лицами 3. дата оценки-17.01.2025 4. предполагаемое использование объекта: текущее 5. сделка в условиях свободной продажи				
Специальные допущения	Отсутствуют				
Иные существенные допущения	не выявлены				
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	не выявлены				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ				
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет в бумажном и электронном виде (на электронном носителе), выполненный в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности				
Дополнительная информация в соответствии с п. 3 ФСО IV	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: Выписка из ЕГРН существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам:				

	целевое использование в соответствии с предполагаемыми условиями: земельный участок заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) - КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ							
Условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки	Осмотр произведен в период проведения оценки							
Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости приводить не требуется							
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	17.01.2025 г.							
Период проведения работ	27.12.2024 г. - 17.01.2025 г.							
Дата составления Отчета	17.01.2025 г.							
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Данные о балансовой стоимости не предоставлены							
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр произведен в период проведения оценки							
Результаты оценки: ¹								
А) Затратный подход Б) Сравнительный подход В) Доходный подход	№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках сравнительного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках затратного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках доходного подхода за земельный участок
	5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:2606	434 570	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.								

№ п/ п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово- Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215: 2606	435 000	Четыреста тридцать пять тысяч рублей 00 копеек

Источник информации: данные Заказчика, Оценщика

Итоговый результат стоимости, определяемый в рамках Отчета, основан на рыночных данных и обоснованиях, подтверждающих результат.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 3211875 от 27.12.2024 г				
Краткое описание Объекта оценки	№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер
	5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:26 06
Состав объекта оценки	№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер
	5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:26 06
Краткое описание имущественных прав	Право долгосрочной аренды				
Сведения о правообладателе Объекта оценки	Администрация Орехово-Зуевского городского округа Московской области				
Цель проведения оценки	Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы Для целей проведения аукциона и передачи на праве долгосрочной аренды				
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости				
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»				
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом (продажа) 2. участники сделки являются конкретными (идентифицированными) лицами 3. дата оценки-17.01.2025 4. предполагаемое использование объекта: текущее 5. сделка в условиях свободной продажи				
Специальные допущения	Отсутствуют				
Иные существенные допущения	не выявлены				
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	не выявлены				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку, использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ				
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет бумажном и электронном виде (на электронном носителе), выполненный в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности				
Дополнительная информация в соответствии с п. 3 ФСО IV	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: Выписка из ЕГРН				

	существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: целевое использование в соответствии с предполагаемыми условиями: земельный участок заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) - КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки	Осмотр произведен в период проведения оценки
Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости приводить не требуется
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	17.01.2025 г.
Период проведения работ	27.12.2024 г. - 17.01.2025 г.
Дата составления Отчета	17.01.2025 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Данные о балансовой стоимости не предоставлены
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр произведен в период проведения оценки

1.3. Сведения о Заказчике

Таблица 3. Сведения о заказчике

Полное наименование	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Реквизиты	Сокращенное наименование: КУИ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Почтовый адрес: Российская Федерация, 142600, Московская обл, Орехово-Зуево г, ПЛОЩАДЬ ОКТЯБРЬСКАЯ, 2 Место нахождения, адрес: Российская Федерация, 142600, Московская обл, Орехово-Зуево г, ПЛОЩАДЬ ОКТЯБРЬСКАЯ, 2 ИНН 5034082515 КПП 503401001 ОГРН 1035007001270 Банковские реквизиты: Финуправление администрации Орехово-Зуевского городского округа (л/с 03044340050, КУИ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ) Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Москва БИК 004525987 казн/сч 03231643467570004800 единый казн/сч 40102810845370000004 ОКТМО 46757000001 телефон (факс): 7-496-4122530 адрес электронной почты:

Источник информации: данные Заказчика, Оценщика

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Горб Илья Сергеевич (регистрационный номер 1304) Действительный член Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СОЮЗ» (место нахождения по адресу: 105064, г.Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп. 1, оф. 12) Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №772402307291 в НОУ ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия». Регистрационный номер №05083155135. Дата выдачи: 10 декабря 2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0991R/776/20392/24 Выдан: АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА С «08» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «07» августа 2025 г. (Период страхования) СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)
Контактная информация оценщика	Телефон 89269688629, почта luckycountinfo@gmail.com
Диплом о высшем образовании	Диплом о высшем образовании Диплом специалиста 107704 0034652, регистрационный номер 120723 от 10 июля 2015 года, выданный в ФГБОУВО «Московский Государственный Строительный Университет» по специальности 270115 Экспертиза и управление недвижимостью, квалификация: Инженер Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №772402307291 в НОУ ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия». Регистрационный номер № 050878. Дата выдачи: 10 декабря 2015 г.
Местонахождение Оценщика	141006, Мытищи, 1-й Рупасовский переулок дом 17, кв 43
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)	Название организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАКИКАУНТ" Юридический адрес организации 141231, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, Г ПУШКИНО, РП ЛЕСНОЙ, УЛ ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д 10, КВ 29 ИНН 5038180792 КПП 503801001 ОГРН 1235000089675 Расчетный счет 40702810310001447507 Банк АО "ТИНЬКОФФ БАНК" ИНН банка 7710140679 БИК банка 044525974 Корреспондентский счет банка 30101810145250000974 Юридический адрес банка Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26 ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20391/24 страховая сумма 10 000 000,00 рублей С «08» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего

	Полиса-оферты, по «07» августа 2025 г. (Период страхования) АО «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО «АЛЬФА-БАНК» Корр. Счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от «13» ноября 2017 г.
Сведения о независимости Оценщика и Исполнителя	Исполнитель и Оценщик, с которым Исполнитель заключил трудовой договор, независимы от Заказчика по смыслу ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Другие Оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из следующих допущений:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Оценщик исходит из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
- В ходе расчетов перевод показателей, номинированных в иностранной валюте, в рубли РФ и наоборот осуществлялся по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами: • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»,

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»,
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI),

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и Оценщик не несет ответственности за то, что права на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы. Специальная юридическая экспертиза документов в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Экономические и технические характеристики объекта оценки, учитываемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

- Оценщиком при проведении оценки предполагается, что объект оценки не заложен, не обременен сервитутами, не обременен правами третьих лиц.
- Оценка производилась исходя из предположения, что предоставленные Заказчиком не заверенные должным образом документы отражают достоверную информацию об объекте оценки на дату оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки и для целей, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта в будущем.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Исполнителем.
- Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.
- Расчетные процедуры по определению рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- Со слов Правообладателя, коммуникации к земельным участкам не подключены (другой информации ни от Заказчика ни от Собственника предоставлено не было)
- Ограничения и пределы полученного результата: Результаты оценки будут использованы для определения величины убытков, возникающих у правообладателя в результате ограничения права пользования (установления сервитута), для определения компенсации правообладателю за установленный сервитут

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 5. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности. Обоснование использования данных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. • СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ", утверждены Решением совета Партнерства НП СРО "СОЮЗ", протокол № 2 от 10 сентября 2006 г.; • КОДЕКС ЭТИКИ ЧЛЕНОВ Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ", утвержден общим собранием членов НП СРО "СОЮЗ", протокол от 25 декабря 2011 г. Методические рекомендации
--	---

	1. Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р. 2. Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам
Обоснование использования данных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. • СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ", утверждены Решением совета Партнерства НП СРО "СОЮЗ", протокол № 2 от 10 сентября 2006 г.; • КОДЕКС ЭТИКИ ЧЛЕНОВ Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ", утвержден общим собранием членов НП СРО "СОЮЗ", протокол от 25 декабря 2011 г. Методические рекомендации 1. Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р. 2. Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом

срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик предполагал, что объект оценки будет реализован в том виде и при том сложившемся функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки. Таким образом, неявно подразумевается, что оценке подлежит рыночная стоимость при существующем использовании, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости.

1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 6. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на который оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на	Не проведено (в связи с тем, что не была предоставлена

	основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	соответствующая информация)
--	--	-----------------------------

1.9. Перечень документов используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

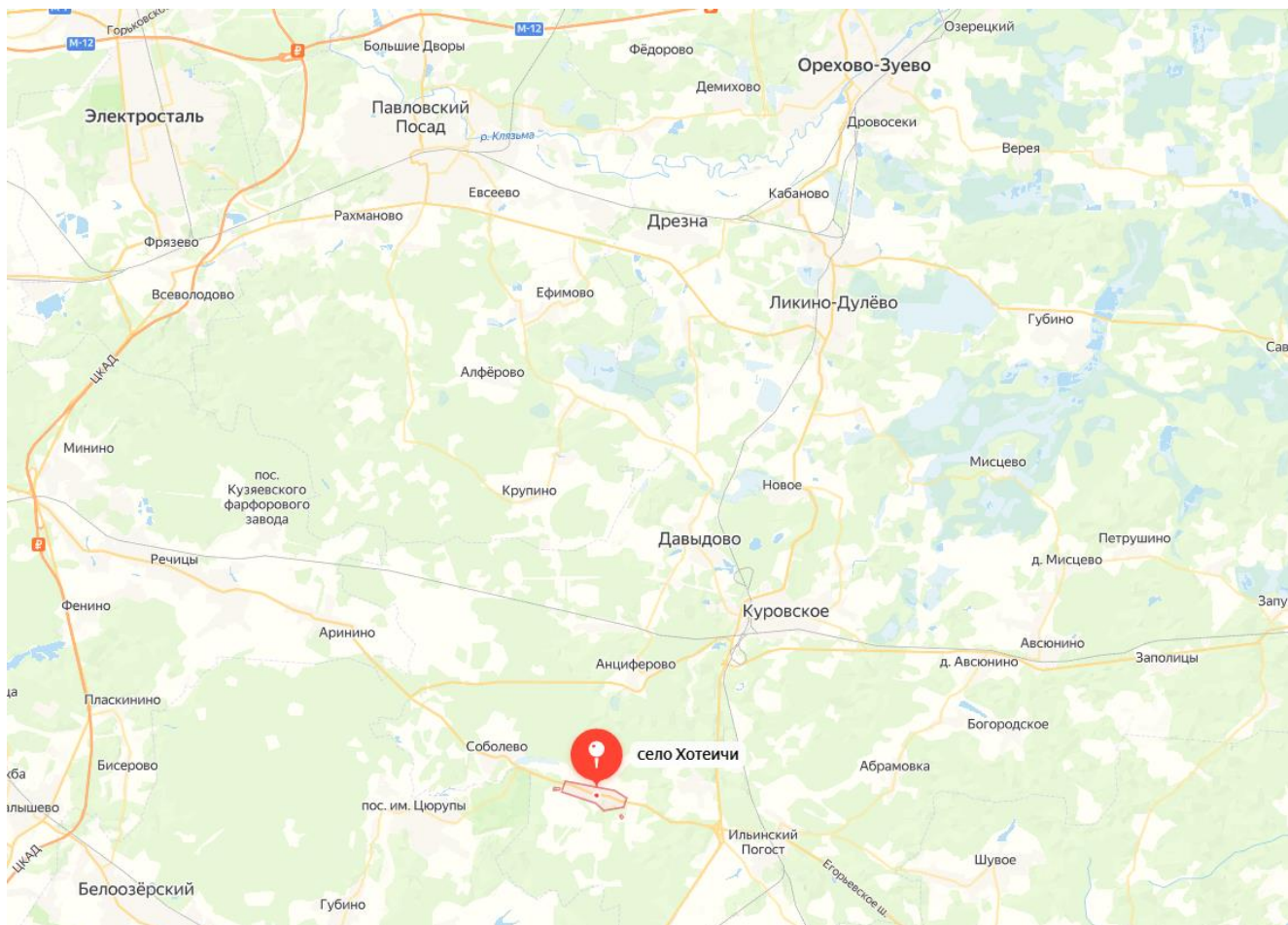
Таблица 8. Перечень документов используемых в процессе проведения оценки

Выписка из ЕГРН

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Правообладатель
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотеичи	500	50:24:0080215:2606	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Администрация Орехово-Зуевского городского округа Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps>

2.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

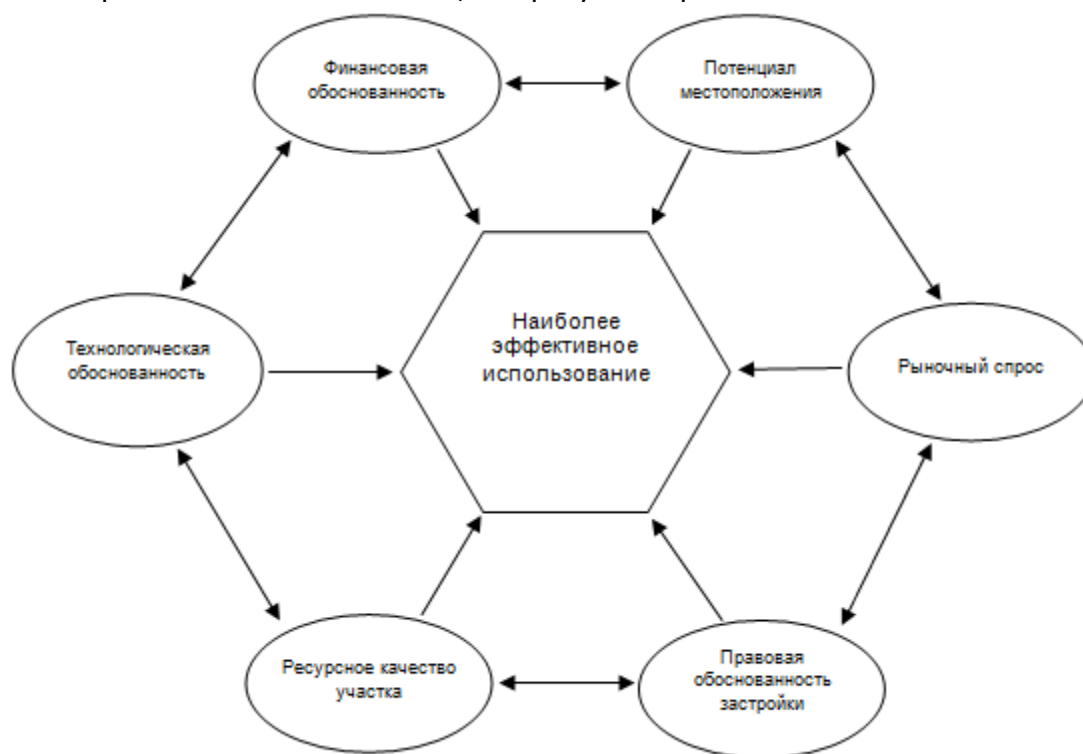
Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.



Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Категория земель и разрешенное использование оцениваемого земельного участка

Фактическое использование земельного участка соответствует его разрешенному использованию.

3. АНАЛИЗ РЫНКА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности. В соответствии с принципом достаточности Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

Выводы и перспективы российской экономики В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны. Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения. В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики: - произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.) - и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен

недвижимости и к высокой кредитной нагрузке. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости: — новых квартир - на 14,4%, — квартир вторичного рынка - на 13,4%, — индивидуальных домов - на 14,3%, — земельных участков для жилищного строительства - на 9,2%. — торговых помещений и зданий - на 8,1%, — административных помещений и зданий - на 7,1%, — складских помещений и зданий - на 11,3%, — производственных помещений и зданий - на 7,0%. По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров. Перспективы рынка недвижимости 1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов). 2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в

недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики. 3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники: 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](https://rosstat.gov.ru))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		январь-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг , на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://statrelt.ru/>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии с выводами, сделанными выше в настоящем Отчете, оцениваемая недвижимость относится к земельным участкам московской области .

3.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли промышленности

Аналитики Инвест-недвижимости провели анализ предложений рынка в сегменте промышленных земель Подмосковья. В таблице приведены суммарные данные участков в продаже по районам московской области.

Район	Предложение, Га	%
Подольский	282	32.63%
Ленинский	173	19.97%
Наро-Фоминский	68	7.82%
Ногинский	65	7.47%
Солнечногорский	64	7.43%
Истринский	50	5.79%
Чеховский	29	3.40%
Балашихинский	19	2.24%
Домодедовский	16	1.85%
Коломенский	14	1.61%
Можайский	14	1.56%
Сергиево-Посадский	12	1.34%
Люберецкий	11	1.29%
Мытищинский	10	1.10%
Красногорский	10	1.10%
Щелковский	8	0.95%
Серпуховский	8	0.87%
Одинцовский	5	0.61%
Раменский	4	0.40%
Клинский	3	0.39%
Шаховской	2	0.17%

Рисунок 1. Анализ предложений рынка в сегменте промышленных земель Подмосковья

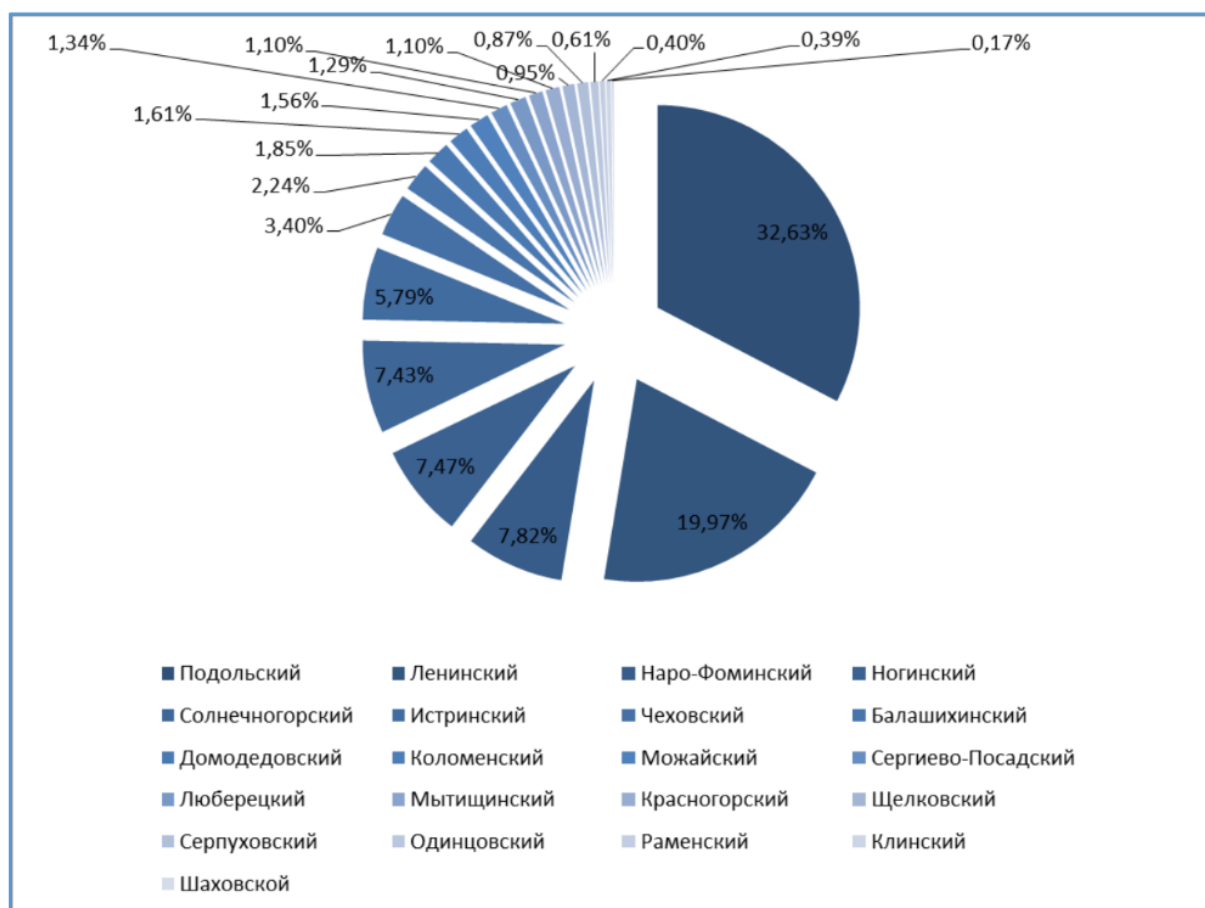
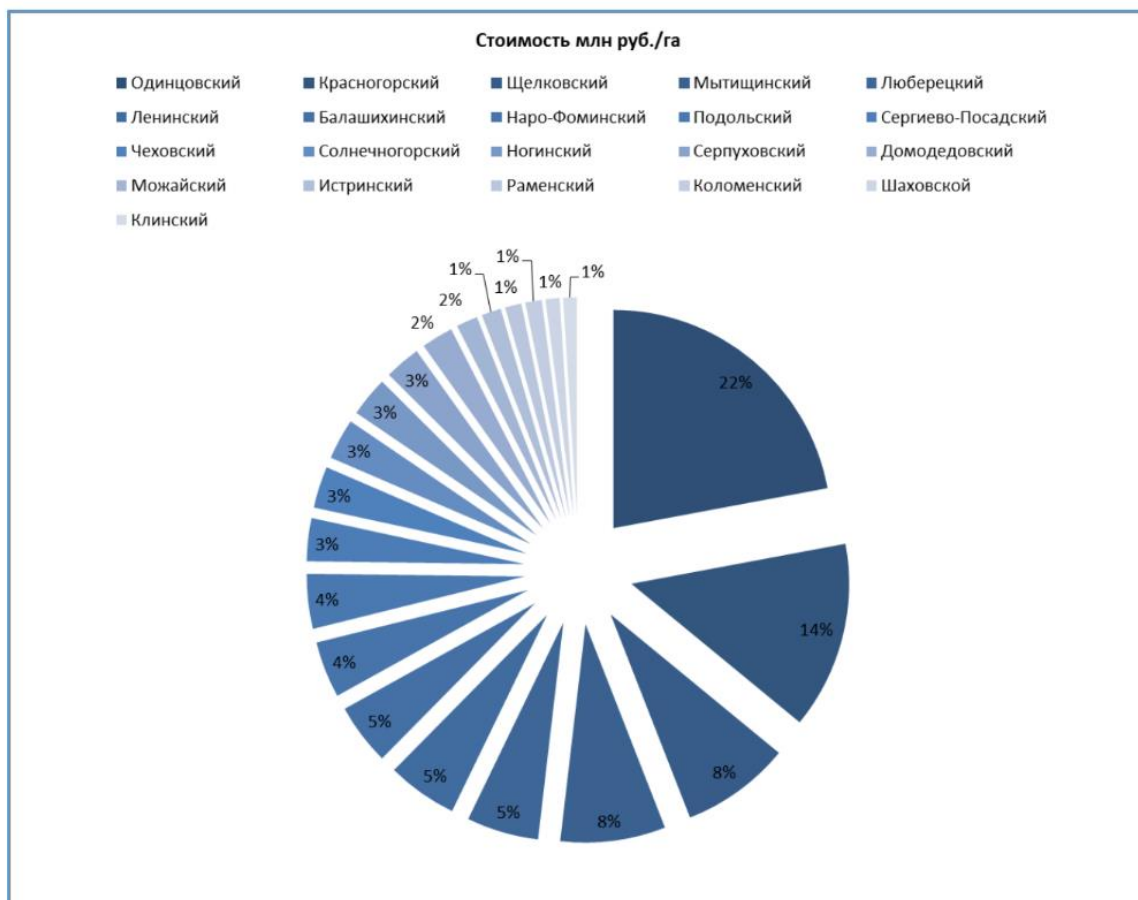


Табл.2. Данные по стоимости участков в различных районах Подмосковья

Район	Стоимость млн руб./га
Одинцовский	107,76
Красногорский	67,78
Щелковский	39,64
Мытищинский	38,09
Люберецкий	26,05
Ленинский	25,47
Балашихинский	22,23
Наро-Фоминский	20,42
Подольский	19,82
Сергиево-Посадский	15,57
Чеховский	15,05
Солнечногорский	14,77
Ногинский	14,45
Серпуховский	13,06
Домодедовский	11,49
Можайский	7,78
Истринский	7,12
Раменский	5,94
Коломенский	5,92
Шаховской	5,07
Клинский	4,92

Рисунок 2. Стоимость участка в различных районах Подмосковья промышленных земель



Количество участков удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.

Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов, (заявки размером 1-10 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

За последний год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма

мало и спрос минимален в виду сложной транспортной ситуации (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

Наибольший дисбаланс наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

Как ожидалось в прошлом году, оживление на рынке в части приобретений земельных участков сказалось на цене предложения. По некоторым направлениям рост цены на участки площадью до 5 га с начала 2012 г. составил 30 %.

Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе - от 800 тыс. долл.США/га до 3 млн. долл.США/га. На стоимость влияет и удаление от основной магистрали: участки, расположенные в непосредственной близости от нее, могут предлагаться по цене в 2-2,5 раза выше, чем более удаленные. Минимальные цены были зафиксированы на участки, расположенные юго-восточном направлении в значительном удалении от МКАД (до 100 км.) – от 100 тыс. долл.США/га до 300 тыс. долл. США/га. Стоит отметить, что по такой цене предлагаются небольшие участки площадью до 5 га. При этом сделки по приобретению крупных участков совершаются со значительным дисконтом.

Уже больше года сохраняется ситуация неопределенности с продажей земельных участков, расположенных на юго-западном направлении, где часть территории Московской области с 01 июля 2012 г. была передана городу Москве. Процессы по оформлению земель здесь приостановлены в силу того, что Департамент по развитию новых территорий пока находится на этапе формирования и не все административные процедуры отлажены. И хотя отдельные предложения на территории «новой Москвы» есть, на практике город не дает разрешения на строительство новых проектов. Ввиду сохранения ситуации неопределенности потенциальные покупатели, за редким исключением, не готовы рассматривать предложения здесь.

В силу того, что по-прежнему спрос на качественные участки, пока опережает предложения, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены на землю в Московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (запад, север).

Земли сельхозназначения

Общий объем предложений земельных участков в Московской области— 100 тыс. га земли. По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке. В гектарах 85% земли относится к сельскохозяйственному сегменту, остальные 15% примерно в равных долях распределяются между ИЖС, промышленным и дачным строительством. Количественное распределение участков выглядит так: земли сельскохозяйственного назначения (где не оформлено РВИ «под дачное строительство») - 57%, дачное строительство - 12%, промышленное строительство - 20%, земли поселений, ИЖС - 7%, другое - 4%.

В предложении земельных участков преобладают земли сельхозназначения. Особенно их доля возросла после принятия Федерального закона №435-ФЗ от 29.12.2010 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». Этим документом вводится административная ответственность за неиспользование в течение определенного Законом срока земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства.

Уточнен порядок принудительного изъятия в судебном порядке земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемых не по назначению. Критерии ненадлежащего использования участков утверждаются Правительством РФ. После вступления в силу соответствующего решения суда такой участок подлежит продаже с публичных торгов. В случае

признания торгов несостоявшимися такой участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность. Установлено, что участник долевой собственности без выделения земельного участка в счет земельной доли может отказаться от права собственности на нее путем подачи соответствующего заявления в орган государственной регистрации прав. После госрегистрации прекращения указанного права право собственности на этот участок возникает у местного городского или сельского поселения либо у муниципального района, если участок расположен на межселенной территории.

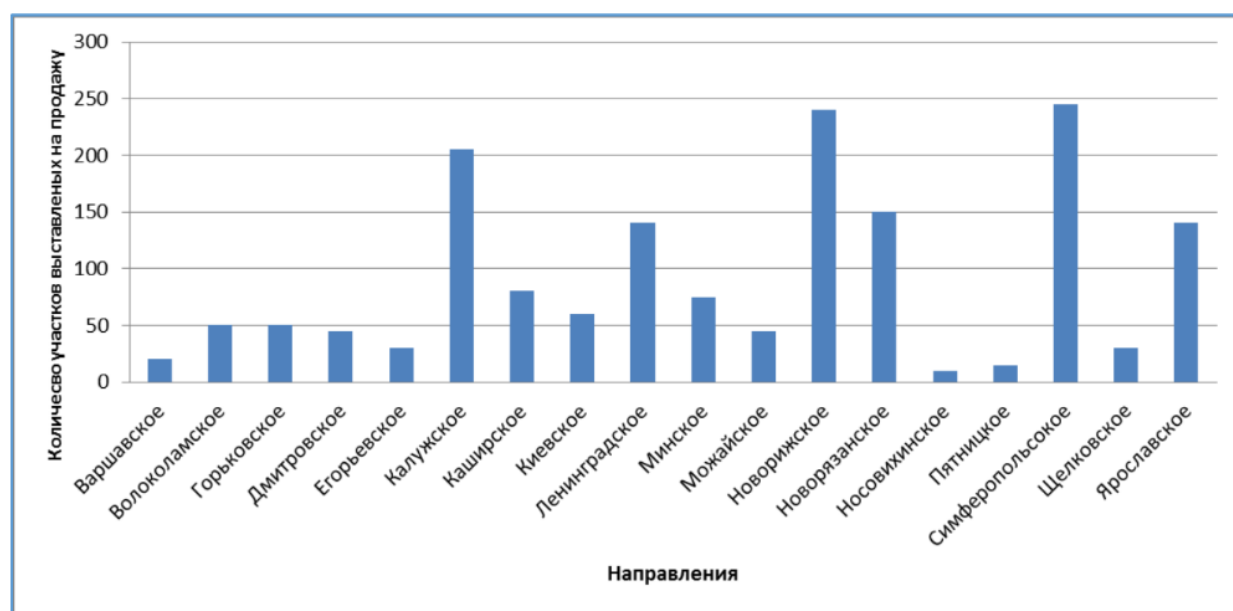
Усовершенствовано правовое регулирование невострєбованных земельных долей. Орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о признании за ним права собственности на невострєбованные доли, признанные таковыми в установленном порядке. Такие земельные участки, после признания за ними права муниципальной собственности, могут передаваться использующим их сельскохозяйственным организациям или КФХ в собственность или аренду в упрощенном порядке.

Уточнены полномочия общего собрания участников долевой собственности. В частности, теперь такое собрание может уполномочить выбранное им лицо без доверенности действовать от имени собрания по вопросам, относящимся к компетенции собрания. Полномочия такого лица подтверждаются заверенной уполномоченным лицом органа местного самоуправления выпиской из протокола общего собрания, в котором указываются необходимые персональные данные лица, виды действий, на которые лицо уполномочено, и срок этих полномочий, который не может превышать 3 года. Установлено, что для подсчета голосов участников на собрании размеры земельных долей должны быть определены единым способом. Законом добавляются положения, касающиеся порядка такого определения.

Однако основным момент, вызвавший массу недовольства со стороны собственников земель сельхозназначения – введение запрета на использование сельхоз земель для дачного строительства, что уже давно является основным видом девелоперской деятельности на загородном рынке Московского региона. Большинство купивших земельные участки сельхозназначения по низким ценам, планировали построить на своих уже приобретенных в собственность земельных участках сначала дачи, а потом построить и постоянное жилье. Теперь они будут вынуждены изменить свои планы. В связи с этим цены на участки сельхозназначения упали в разы.

Количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по направлениям представлено на диаграмме:

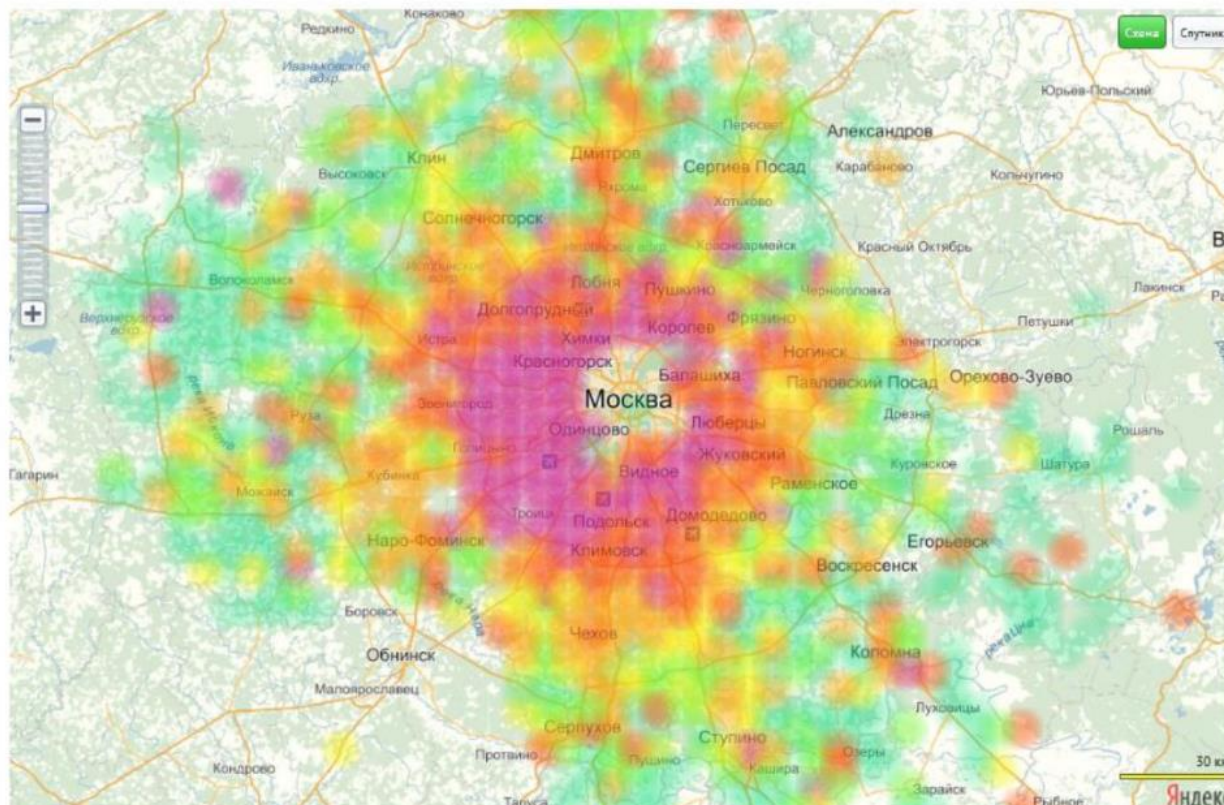
Диаграмма 1. Распределение предложений земельных участков сельхозназначения по направлениям Московской области



Ценовая карта

Легенда (тыс. руб. за сотку):

менше 100	100-150	150-200	200-350	350-650	больше 650
-----------	---------	---------	---------	---------	------------



Источник: www.roszem.ru

Источник: <https://delprof.ru/>, <https://pfagroup.ru/>

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН, СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Дата предложения	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Цена предложения, руб.	1 050 000	1 600 000	1 220 000	1 500 000	950 000	1 550 000
Площадь земельного участка, м²	1 013,0	1 500,0	1 200,0	1 000,0	1 100,0	1 000,0
Цена предложения, руб./м²	1 036,53	1 066,67	1 016,67	1 500,00	863,64	1 550,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Бяльково деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Малиновские Луга поселок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Жемчужный коттеджный поселок, ул. Еловая	Московская область, Павлово-Посадский городской округ, Назарьево СНТ, 70	Московская область, Павлово-Посадский городской округ, Назарьево СНТ	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Будьково
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/294664901/	https://www.cian.ru/sale/suburban/303594045/	https://www.cian.ru/sale/suburban/304879645/	https://www.cian.ru/sale/suburban/308366049/	https://www.cian.ru/sale/suburban/302695718/	https://www.avito.ru/orekhovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4474400653?context=H4slAAAAAAAwEfAODYToxOntzOjEzOiIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Минимальное значение цены руб. за 1 кв. м	863,64
Максимальное значение цены руб. за 1 кв. м	1 550,00
Среднее значение цены руб. за 1 кв. м	1 172,25

3.6. ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В следующей таблице приведены обоснования значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Таблица 9. Обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы	Описание	Диапазоны значений
Условия финансирования	Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной.	0-10%
Условия продажи	Поправки на условие продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные средства.	0-20%
Имущественные права	Корректировка отражает зависимость стоимости от типа передаваемых прав, которые могут быть различными, например: право собственности, право аренды, право долевого участия в строительстве. В общем случае, Оценщики подбирают объекты аналоги схожие с объектом оценки по данному ценообразующему параметру. В случаях неразвитого рынка, Оценщики используют информацию, полученную на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж.	0-10%
Рыночные условия	Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость недвижимости существенно изменилась. Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости.	0-20%
Уторговывание	При сделках купли-продажи объектов, характеризующихся преобладанием предложением над спросом, следует ожидать корректировку цены на «уторговывание». Согласно рыночным данным ведущих риэлтерских компаний в области жилой недвижимости ² в настоящее время величина торга для составляет от 0-10%. Конечная сумма торга определяется по итогам просмотра объекта недвижимости.	0-15%
Местоположение	Среди основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости главное место занимает местоположение объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов Оценщики чаще всего используют объекты схожие по местоположению.	0-20%
На экологические факторы	При расчетах Оценщики используют информацию по объектам, расположенных в одном в одном районе. Анализ экологической карты г. Москвы и Московской области показывает, что уровень экологии в пределах одного района не сильно различается.	0-10%

Источники формирования раздела: www.peresvet.ru, www.arn.ru, www.realprice.ru, www.blackwood.ru

3.7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При формировании вывода о степени ликвидности объекта оценки, оценщик учитывал основные критерии, влияющие на степень его ликвидности, такие как спрос и предложение на рынке аналогичных объектов, состояние объекта, его износ на дату оценки и т.д.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

При оценке степени ликвидности, оценщик руководствовался шкалой ликвидности, обозначенной в Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». Согласно указанным рекомендациям, оценщикам рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от

² Источник информации: «МИЭЛЬ-Недвижимость», Агентство недвижимости «МИАН», «ИНКОМ-Недвижимость».

возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая шкала, отражающая градацию ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 10

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Вышеуказанная шкала разработана при предположении, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Исходя из результатов анализа критериев, влияющих на ликвидность объекта оценки, с учетом шкалы градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (экспозиции), оценщик пришел к заключению о том, что объект оценки обладает ликвидностью низкого уровня (срок экспозиции составляет более 6 месяцев).

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

4.1. Методология процесса оценки

Оценка любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка. Иными словами, процесс оценки – это совокупность процедур последовательного решения задач по определению стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

После заключения договора на проведение оценки, получения необходимых Оценщику документов, осмотра объекта оценки, Оценщик приступает непосредственно к расчету стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №V).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №V).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ст. 21 ФСО №1).

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №V)», Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Далее необходимо провести согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке, для определения итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки Оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, назначение оценки, объем имеющейся информации, использованной в рамках расчета по каждому из подходов, и степень ее достоверности.

Заключительным этапом процесса оценки является составление отчета об оценке - документа, содержащего обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.

4.2. Принципы, выдержанные Оценщиком при составлении Отчета

В Отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена ссылками на источники информации, документами, распечатками страниц Интернет-ресурсов и т.п.

Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке и не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

4.3. Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости объекта оценки

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых Оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

По итогам анализа возможности применения затратного, доходного и сравнительного подходов для целей настоящей работы, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Затратный подход в классическом виде не может быть применен для целей настоящей работы, так как объектом оценки является земельный участок.
- Применение доходного подхода в рамках настоящей работы также не представляется возможным, так как отсутствует устойчивая связь между арендными ставками и ценой продаж.
- Наиболее приемлемым для целей настоящей работы является сравнительный подход, что обусловлено тем обстоятельством, что рынок недвижимости в г. Москве и Московской области на дату оценки высоко развит и диверсифицирован. Информация открытых источников, в частности специализированных изданий, а также баз данных различных риэлторских компаний, размещенных в сети Интернет, позволяет собрать объем рыночной информации по аналогам, необходимый для использования сравнительного подхода для оценки объектов недвижимости.

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)

Обременение (ограничение) прав владения, пользования, распоряжения земельным участком относится к понятию сервитута.

Согласно п. 6 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации, «собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами».

Согласно п. 1 ст. 18 ФЗ № 43 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «В случае, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, собственники и иные правообладатели земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, вправе требовать от обладателя сервитута соразмерную плату за его установление. В случаях, если необходимо использование части земельного участка, такая плата устанавливается пропорционально площади указанной части земельного участка».

Согласно п. 1 ст. 57 ЗК РФ, ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков ведет к возникновению убытков и подлежит возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода.

Согласно Приказа от 04 июня 2019 г. №321, «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам», при определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

Определение рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^K W_i \times C_{oi}$$

где:

Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

к – количество аналогов,

Co_i – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i*-ого аналога,

W_i – вклад *i*-ого аналога в стоимость объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж, как правило, используется следующая последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому,
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре,
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема и т.д.),
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) и оцениваемого объекта с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта,
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Рынок недвижимости сопряжен с различными рисками. Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом, покупателем и риэлтерской фирмой. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому Оценщик оперирует данными, полученными в секторе предложения, однако учитывает то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

В процессе применения метода сравнительного анализа продаж производится корректировка цен аналогов (с использованием единиц сравнения), то есть применяются поправки. В ходе внесения поправок Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы имел те же характеристики, что и объект оценки.

Первый этап применения метода сравнительного анализа продаж заключается в поиске объектов-аналогов. С целью подбора аналогов для оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком было проведено исследование информации по предложению на продажу, размещенной на сайтах ведущих риэлторских компаний Москвы и области, а также специализированных Интернет-сайтах, посвященных недвижимости.

В качестве критериев отбора аналогов рассматривались следующие параметры:

- ✓ дата предложения – месяц, соответствующий дате оценки объекта оценки,
- ✓ вид объекта – Земельный участок,
- ✓ месторасположение объекта – месторасположение, сопоставимое с объектом оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод о том, что данные публичных ofert (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В связи с вышесказанным, для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов, взятые из открытых источников (печатных изданий, специализированных интернет-сайтов и т.п.).

Опубликованная информация по аналогам уточнялась в ходе устных бесед с представителями фирмы-продавца с целью ее актуализации и получения дополнительных сведений по условиям продажи соответствующих объектов недвижимости.

При расчетах стоимости объекта оценки в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м, рассчитывалась как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м, определялся Оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов Оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надёжность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

5.2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Таблица 11. Описание объектов-аналогов

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Цена предложения, руб.	1 050 000	1 600 000	1 220 000
Площадь земельного участка, м ²	1 013,0	1 500,0	1 200,0
Цена предложения, руб./м ²	1 036,53	1 066,67	1 016,67
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Бяльково деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Малиновские Луга поселок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Жемчужный коттеджный поселок, ул. Еловая
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/294664901/	https://www.cian.ru/sale/suburban/303594045/	https://www.cian.ru/sale/suburban/304879645/

5.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

Введение и обоснование корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

Введение корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки требуют введения корректировок на следующие параметры:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- общая площадь объекта;
- категория земель/ разрешенное использование;
- наличие/ отсутствие коммуникаций.

Корректировки вводились на параметры, отличные от параметров оцениваемого объекта:

- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов (для всех земельных участков);
- общая площадь объекта
- наличие/ отсутствие коммуникаций (при расчете земельных участков из земель населенных пунктов).

Объем передаваемых прав

При определении стоимости земельных участков, принадлежащих предприятию на праве собственности

Корректировка проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород. 2024 год

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			

Объем передаваемых прав	Право долгосрочной аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		-15,0	-15,0	-15,0

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Земельные участки населенных пунктов

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, <https://statrilt.ru/>., скидка на торг для земельных участков составляет в среднем -6,0%.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Кoefficients Скидки 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 Statrilt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса по назначению	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

¹ Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Корректировка на общую площадь объекта

Корректировка проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород. 2024 год

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Расчет величины корректировки представлен в таблице ниже.

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь земельного участка, Га	0,1	0,1	0,2	0,1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0

Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций

Со слов Правообладателя, коммуникации к земельным участкам не подключены (другой информации ни от Заказчика, ни от Собственника предоставлено не было)

У объектов аналогов имеются коммуникации, требуется ведение корректировки

Таблица 57

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,77	0,85

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,92	0,79	1,0

Корректировка проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород. 2023 год

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие коммуникаций	Газ и электричество по границе	Газ и электричество по границе	Газ и электричество по границе	Газ и электричество по границе
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0

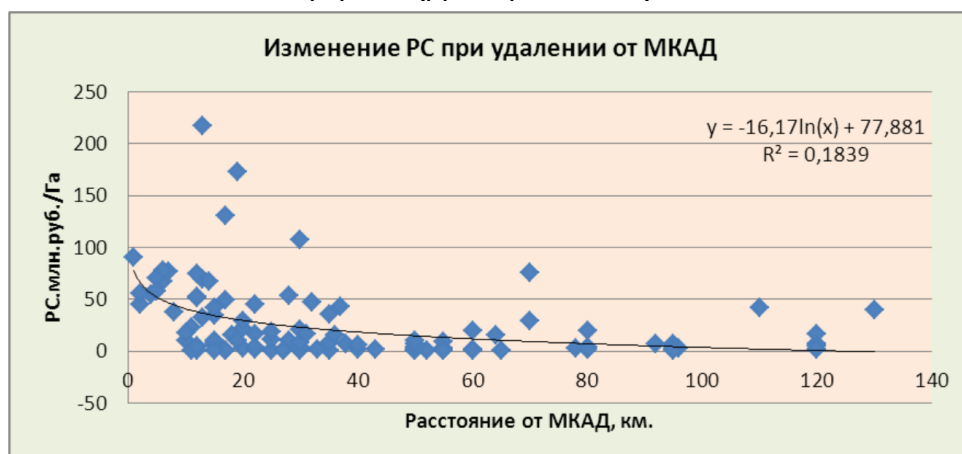
Корректировка на наличие зданий на Земельном участке

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данным параметрам. Введение корректировки не требуется

Корректировка на расстояние от МКАД

По данному параметру объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному параметру, требуется введение корректировки.

Корректировка была введена на основании данных ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки» Источник: срсра.ru (Декабрь 2013 г.)



Корреляционно – регрессионные данные:

$$PC = 77,881 - 16,17 * \ln(\text{Расстояние от МКАД})^{(13)}$$

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, деревня Никулино	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Бяльково деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Малиновские Луга поселок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Жемчужный коттеджный поселок, ул. Еловая
Расстояние от МКАД в км	75	75	75	75
Корреляционно – регрессионные данные	8,067217204	8,067217204	8,067217204	8,067217204
Корректировка		1	1	1

Итоговая рыночная стоимость единицы сравнения определяется как средневзвешенная величина от скорректированных цен объектов-аналогов по следующей формуле:

$$C_{cp} = \frac{C_1 * b_1 + C_2 * b_2 + \dots + C_n * b_n}{b_1 + b_2 + \dots + b_n}, \text{ где}$$

- C_n - стоимость 1 квадратного метра;
- b_n – удельный вес объекта-аналога (сумма удельных весов составляет 1).

5.2.3. ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ²		1 036,53	1 066,67	1 016,67
Объем передаваемых прав	Право долгосрочной аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена, руб./м ²		881,05	906,67	864,17
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		881,05	906,67	864,17
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		881,05	906,67	864,17
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./м ²		828,19	852,27	812,32
Дата предложения/Дата оценки	14.01.2025	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		828,19	852,27	812,32
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Бяльково деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Малиновские Луга поселок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Жемчужный коттеджный поселок, ул. Еловая
Расстояние от МКАД в КМ	75	75	75	75
Корреляционно – регрессионные данные	8,067217204	8,067217204	8,067217204	8,067217204
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		828,19	852,27	812,32
Общая площадь земельного участка, м²	1 381,0	1 013,0	1 500,0	1 200,0

Общая площадь земельного участка, Га	0,1	0,1	0,2	0,1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2		828,19	852,27	812,32
Корректировка на категорию земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		828,19	852,27	812,32
Наличие свободного подъезда к участку	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		828,19	852,27	812,32
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0	0	11
Скорректированная цена, руб./м2		828,19	852,27	901,68
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2		828,19	852,27	901,68
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,264747	0,264747	0,470506
Стоимость земельного участка округленно, руб./м²		869,14		

Источник: Расчеты Оценщика

Анализ достаточности и достоверности информации

Рынок коммерческой недвижимости Московского региона является развитым и большой объем предложений о продаже имеется в открытом доступе. Вся информация по объектам-аналогам уточнена в ходе переговоров с представителями собственников. Таким образом, Оценщик сделал вывод о достаточности и достоверности полученных данных

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках сравнительного подхода за 1 кв. м	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках сравнительного подхода за земельный участок
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотейчи	500	50:24:0080215:2606	869,14	434 570

5.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках сравнительного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках затратного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках доходного подхода за земельный участок
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:2606	434 570	Не применялся	Не применялся

5.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв .м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках сравнительного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках затратного подхода за земельный участок	Рыночная стоимость руб. полученная в рамках доходного подхода за земельный участок
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотееичи	500	50:24:0080215:2606	434 570	Не применялся	Не применялся

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата: результат представлен в виде числа.

Таблица 13. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость составляет:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. округленно
5	Земельный участок	расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, село Хотечи	500	50:24:0080215:2606	435 000	Четыреста тридцать пять тысяч рублей 00 копеек

Сопоставление результатов оценки и данных обзора рынка позволило Оценщику сделать вывод о том, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки, в целом, соответствует диапазону рыночных цен на недвижимость в районе расположения оцениваемого объекта.

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой является Оценщик.
2. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
3. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.
4. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и являются персональным, непредвзятым анализом, мнениями и выводами.
6. Ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщику.
7. Профессиональная ответственность Оценщиков, принимавших участие в настоящей оценке, застрахована.

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основные понятия, используемая терминология

В целях однозначного толкования специальной терминологии ниже приведен словарь основных терминов и понятий по оценке, используемых в тексте Отчета.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, которая определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект оценки – имущество, предъявленное к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Общая площадь объекта оценки определена в соответствии со Ст. 15 Жилищного кодекса РФ: «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас».

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Общепринятые подходы к оценке:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Процедура оценки – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, то есть не включает расходы по уплате любых сопутствующих платежей.

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать следующим образом:

- нормативные документы;
- методические рекомендации, оценочная литература;
- другие источники информации (периодические издания, базы данных, веб-сайты и т.п.);
- обзоры рынка, публикуемые в СМИ;
- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000).
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
12. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
13. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ", утверждены Решением совета Партнерства НП СРО "СОЮЗ", протокол № 2 от 10 сентября 2006 г.;
14. КОДЕКС ЭТИКИ ЧЛЕНОВ Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ", утвержден общим собранием членов НП СРО "СОЮЗ", протокол от 25 декабря 2011 г.

Методические рекомендации, оценочная литература

15. Верховина А.В. «Правовое регулирование оценочной деятельности». Издание третье, дополненное и переработанное - М.: ООО «Международный дом оценки», 2008 г.
16. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
17. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», 2002 г.
18. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», «Интерреклам», Москва, 2003 г.
19. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости", Санкт-Петербург, 2003 г.
20. Справочник оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород, 2012 г.
21. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва, 2011 г.

22. Статья «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» под редакцией Лейфера Л.А.
23. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №14), под редакцией кандидата Яскевича Е.Е., 2014 г.

Другие источники информации

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту Отчета. В качестве основных источников можно отметить следующие:

Таблица 14. Дополнительные источники информации

Источник информации	Веб-сайт
Анализ рынка недвижимости	www.arn.ru
Индикаторы рынка недвижимости	www.irn.ru
Ежедневный Интернет-журнал www.metrinfo.ru	www.metrinfo.ru
Недвижимость и цены Москвы и Подмосковья	www.realprice.ru
Информационно-аналитический центр REALPRICE	www.realprice.ru
Интернет-ресурс о жилой недвижимости	www.nesprosta.ru
Министерство экономического развития Российской Федерации	www.economy.gov.ru
Центральный банк Российской Федерации	www.cbr.ru
Поисковая система Яндекс	www.yandex.ru
База данных «Недвижимость Москвы»	www.cian.ru
«МИЭЛЬ»	www.miel.ru
«Недвижимость и цены»	www.dm-realty.ru
Корпорации «ИНКОМ-Недвижимость»	www.incom.ru
«БЕСТ-Недвижимость»	www.best-realty.ru
Компания «Пересвет-Инвест»	www.peresvet.ru
Компания Blackwood	www.blackwood.ru
Компания СВ-Строй	www.sv-aqua.ru ;
Журнала «Идеи Вашего Дома»	www.ivd.ru
Группа компаний «СтройСити»	www.remka.ru
«Мега-Интел Недвижимость».	www.mega-realestate.ru
ООО «РемонтГарант»	www.remont-garant.ru

В разделе 2 приведен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также информация, полученная в результате визуального осмотра объекта оценки.

Пользователь Отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.	Копии документов Исполнителя и Оценщика
Приложение 2.	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленных Заказчиком и используемых Оценщиком
Приложение 3.	Копии материалов по объектам-аналогам

Приложение 1. Копии документов Исполнителя и Оценщика



22107465



ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0991R/776/20392/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «07» августа 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 77/13056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Горб Илья Сергеевич
Дата рождения 06.03.1992
ИНН: 50/1812353630
Паспорт серия 4623 номер 005552
Выдан ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 18.03.2023

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.alphastrah.ru/voprosy/block/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd65a0af.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 запланированных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и запланированных событий»;
- * 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.

Период страхования

С «08» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «07» августа 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

6 000 000,00 (Шесть миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 200,00 (Три тысячи две и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «08» августа 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

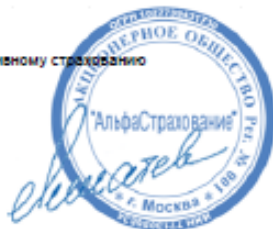
Страховой случай

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"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0800 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 496 788 08 88 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Горб Илья Сергеевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0189

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. ЗЫК

Страховой полис Оценщика



22107157



ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20391/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «07» августа 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ЛАКИКАУНТ»
141231, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ПУШКИНСКИЙ, РП ЛЕСНОЙ, УЛ ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д. 10, КВ. 29
ИНН: 5038180792 КПП: 503801001

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.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c489c19ff1c1c8a6bc25fdd956a0af.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 (согласие 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 завершенных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и завершенных событий»;
- * 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.

Период страхования

С «08» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «07» августа 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователь - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

8 100,00 (Восемь тысяч сто и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «08» августа 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

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"

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию

Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0800 – бесплатно для абонентов Вилайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 08 88 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044027-1 « 11 » сентября 20 24 г.

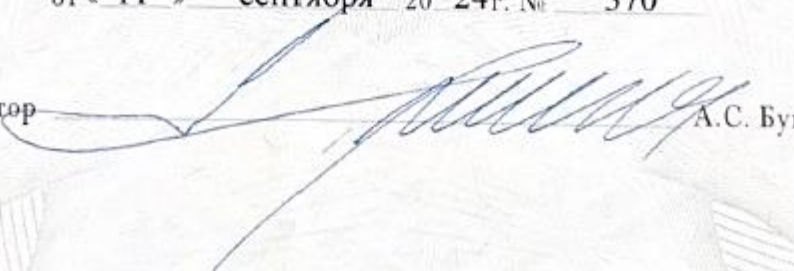
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Горб Илье Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » сентября 20 24 г. № 370

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » сентября 20 27 г.

АО «РБСРЦ», Москва, 2021 г., 4-й ТР № 020

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
иное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВН-001/2024-260879754			
Кадастровый номер:	50:24:0080215:2606		
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080215		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, с. село Хотенчи		
Площадь:	500 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
Сведения о кадастровом инженере:	Мельников Денис Валерьевич, № 2223, в Ассоциации саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности», СНИЛС 12815883073, договор на выполнение кадастровых работ от 07.10.2024 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 07.10.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, природного сервитута:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 05947823426404687812575989850			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Именем ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ отношений от 01.06.2019 № 20-0/2019	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260879754			
Кадастровый номер:		50:24:0080215:2606	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом (лесном поясе, охотничьего угодья, лесничества):	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BCD3181A023B64597F1E2570BFB50 Выдчен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260879754			
Кадастровый номер:		50:24:0080215:2606	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2570BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260879754			
Кадастровый номер:		50:24:0080215:2606	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260879754								
Кадастровый номер:				50:24:0080215:2606				
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	Номер начальн ая	точки консч ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	104°29,2'	20,99	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1.1.2	1.1.3	206°33,4'	27,65	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1.1.3	1.1.4	288°28,1'	16,67	-	50:24:0080215:621	адрес отсутствует	
4	1.1.4	1.1.1	17°37,9'	25,92	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:24:0080215:763	адрес отсутствует	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260879754				
Кадастровый номер:		50:24:0080215:2606		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440789.41	2269332.07	Закрепление отсутству	0.1
2	440784.16	2269352.39	Закрепление отсутству	0.1
3	440759.43	2269340.03	Закрепление отсутству	0.1
4	440764.71	2269324.22	Закрепление отсутству	0.1
1	440789.41	2269332.07	Закрепление отсутству	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597B1E2570BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		

Приложение 3. Копии материалов по объектам-аналогам

Объекты -аналоги

бурелхово-зуево.cian.ru/sale/suburban/294664901/ Google Объектив

циан Подать за 0 ₽ Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан **ПИК**

Недвижимость в Орехово-Зуево > Продажа > Продажа земельных участков в Орехово-Зуево > д. Бильково > Горьковское шоссе

Обновлено: 2 авг, 01:08 1109 просмотров, 1 за сегодня, 508 уникальных с марта 2024

[Только на Циан](#)

Продается участок, 10,13 сот.

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Бильково деревня [На карте](#)
 // Носовинское шоссе 71 км от МКАД // Горьковское шоссе 75 км от МКАД

[Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать 3D](#) [Показать планы](#) [Показать документы](#) [Показать отзывы](#) [Показать контакты](#)



Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

[Отзыв о сайте](#)

1 050 000 ₽ ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 018 500 >

Цена за сотку 103 653 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Собственник
 ID 109552101
 Предоставил паспорт

Level Звенигородская

Скидка 40% при полной оплате

[Level](#)

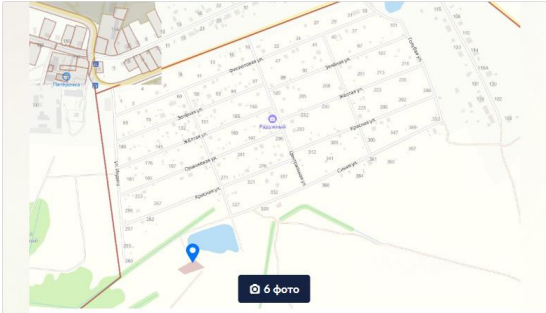
cian.ru/sale/suburban/303594045/

[Только на Циан](#) [Проверено в Росреестре](#)

Продается участок, 15 сот.

Московская область, Павлово-Посадский городской округ, Есеево деревня [На карте](#)
 // Носовинское шоссе 58 км от МКАД // Горьковское шоссе 63 км от МКАД

[Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать 3D](#) [Показать планы](#) [Показать документы](#) [Показать отзывы](#) [Показать контакты](#)



[6 фото](#)

Площадь участка **15 сот.**

Строительная **ЛПХ**

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) Понятно

[Отзыв о сайте](#)

1 600 000 ₽ ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 >

Цена за сотку 106 667 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Собственник
 ID 102357886

Level Нижегородская

Скидка 40% при полной оплате. Проект комфорт-класса

[Level](#)



Продается земельный участок ЛПХ. Тихое сплоченное место в экологически чистом районе. Ипотека

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Павлово-Посадский городской округ > пос. ЛПХ Малое Рахманово > Горьковское шоссе > Носовихинское шоссе

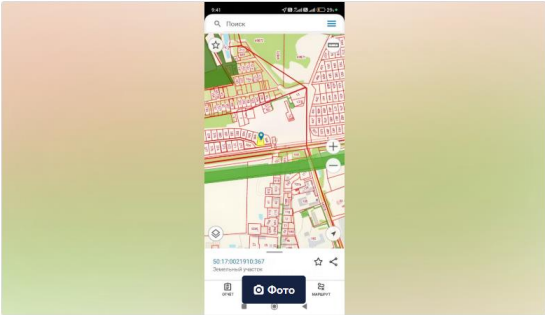
Обновлено: 18 авг, 12:28 130 просмотров, нет за сегодня, 94 уникальных

[Только на Циан](#)

Продается участок, 12 сот.

Московская область, Павлово-Посадский городской округ, ЛПХ Малое Рахманово поселок, 3 [На карте](#)
 /А Носовихинское шоссе 51 км от МКАД /А Горьковское шоссе 56 км от МКАД

[Пожаловаться](#)



Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

[Отзыв о сайте](#)

1 220 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 183 400 [>](#)

Цена за сотку 101 667 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
 ID 196066

циан.ипотека
 Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 22,4%](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Павлово-Посадский городской округ > д. Субботино > Горьковское шоссе > Щелковское шоссе

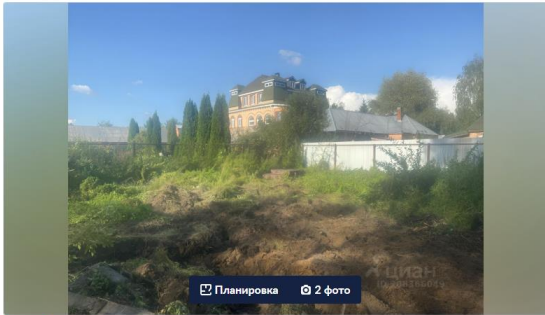
Обновлено: 8 ноя, 12:17 141 просмотр, 2 за сегодня, 90 уникальных

[Только на Циан](#)

Продается участок, 10 сот.

Московская область, Павлово-Посадский городской округ, Субботино деревня, 34А [На карте](#)
 /А Горьковское шоссе 50 км от МКАД /А Щелковское шоссе 59 км от МКАД

[Пожаловаться](#)



[Планировка](#)
[2 фото](#)

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

[Отзыв о сайте](#)

1 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 [>](#)

Цена за сотку 150 000 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
 ID 123115563

циан.ипотека
 Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 22,4%](#)

avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4474400653?context=N4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOlIsb2NhbmF8Ym9yaXR5SjR5OjA7IQzef2QIAAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Публичная кадастровая карта

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

1 550 000 ₽

155 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 32 848 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Документы проверены

Экоклад: -5,09 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Мираполис

на Проспекте Мира

скидки до 10%

ОСНОВА

Сообщения

68