



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АЙРА ТОРРЕС

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «АЙРА ТОРРЕС»

Уманская А.В. _____

М.П.



ОТЧЕТ № 141/20-2

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок площадью 1143 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0040501:763, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино

Дата оценки:

11.11.2024 г.

Дата составления отчёта:

11.11.2024 г.

Заказчик:

Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-зуевского городского округа Московской области

Исполнитель:

ООО «АЙРА ТОРРЕС»

2024 г.



Председателю комитета по управлению
имуществом администрации Орехово-Зуевского
городского округа Московской области
Глебовой Е.В.

Уважаемая Елена Владимировна!

В соответствии Муниципальным контрактом № 2932049 На оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы и стоимости продажи земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» от 20.02.2024 г., оценщик ООО «АЙРА ТОРРЕС» выполнил оценку Объекта оценки.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

1 220 175,00 (Один миллион двести двадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

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

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «АЙРА ТОРРЕС»



Уманская А.В.



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8. Анализ рынка.....	12
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	17
10. Расчет стоимости объекта оценки.....	19
11. Согласование результатов оценки.....	27
12. Общее заключение о результатах оценки.....	27
13. Приложения.....	28

**1. Основные факты и выводы****Основание для проведения оценки**

Муниципальный контракт № 2932049 от 20.02.2024

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Земельный участок площадью 1143 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0040501:763, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Общая площадь, кв.м.	1143
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
Кадастровый (условный) номер	50:24:0040501:763
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино

Согласно документам предоставленным заказчиком.*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1 220 175,00	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

1 220 175,00 (Один миллион двести двадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиям Контракта (Договора).

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок площадью 1143 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0040501:763, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки не имеет составных частей и представляет собой земельный участок площадью 1143 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельных участков
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



	Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Купля-продажа
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II
Предпосылки стоимости	Рыночные (см. табл. 2.1)
Дата оценки	11.11.2024 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	11.11.2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	11.11.2024 г.-11.11.2024 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика; 2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными; 3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Приложены к отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

Определение предпосылок стоимости объекта оценки представлено в разделе 2.1.

2.1 Определение предпосылок стоимости



Наименование предпосылок	Основание
1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта могут являться конкретные (идентифицированные) или неопределенные лица
3. Дата оценки	11.11.2024 г.
4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-зубовского городского округа Московской области
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1035007001270
Дата присвоения ОГРН	от 16 февраля 2003 г.
Местонахождение	142600, Московская область, город Орехово Зуево, Октябрьская пл., д.2
Реквизиты	ИНН 5034082515 КПП 503401001

Сведения об оценщиках

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Глазунова Екатерина Геннадьевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1156, дата вступления 09.06.2023 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: http://srosvod.ru
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Академия Технологий и Права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 000057, дата выдачи 09.09.2022 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034874-1 от 17.03.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №



	035770-2 от 09.02.2024г. г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 246600-035-000011 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности с ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» от 05.06.2024, страховой период с 06.06.2024 по 05.06.2025, страховая сумма 1 000 000,00 (Один миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.03.2019 г.
Степень вовлеченности	100%

**Сведения о юридическом лице,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АЙРА ТОРРЕС»
Краткое наименование	ООО «АЙРА ТОРРЕС»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167232091069
Дата присвоения ОГРН	25.11.2016г.
Место нахождения	625048, Тюменская обл, г. Тюмень, ул. Попова, д. 7, КВ. 35
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Гражданская ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Страховой Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» страховой полис № 246600-035-000007 от 27.03.2024г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия – с 28 марта 2024г. по 27 марта 2025г.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об
оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в
проведении оценки объекта оценки**

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, ООО «АЙРА ТОРРЕС», зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1167232091069 от 25.11.2016 года,

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Попова д. 7 - 35;

Фактический адрес: г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 71, Тел: 8-922-048-86-26

в лице Генерального директора Уманской Арины Викторовны, подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей на дату оценки).

**5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при
проведении оценки**

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

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

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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

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

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

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

- Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО- 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком



и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Приложены к отчету

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

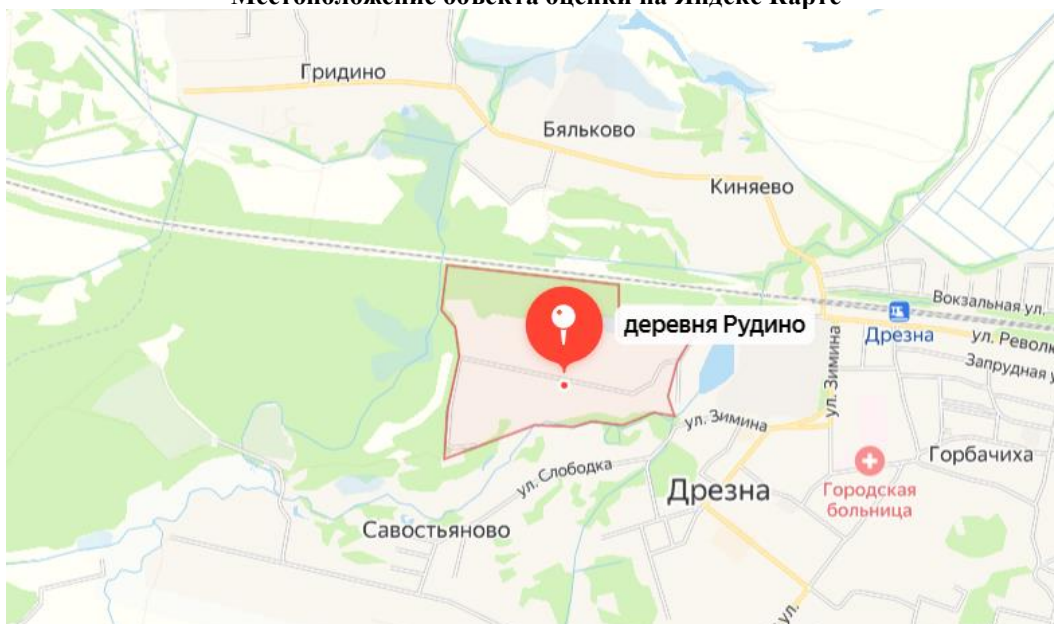
Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Сведения не предоставлены
Ограничения (обременения)	Сведения не предоставлены
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговую рыночную величину.
Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование	Земельный участок площадью 1143 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0040501:763, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Площадь, кв.м.	1143
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
Кадастровый номер	50:24:0040501:763
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Сведения об износе и устареваниях	
Сведения об износе	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту



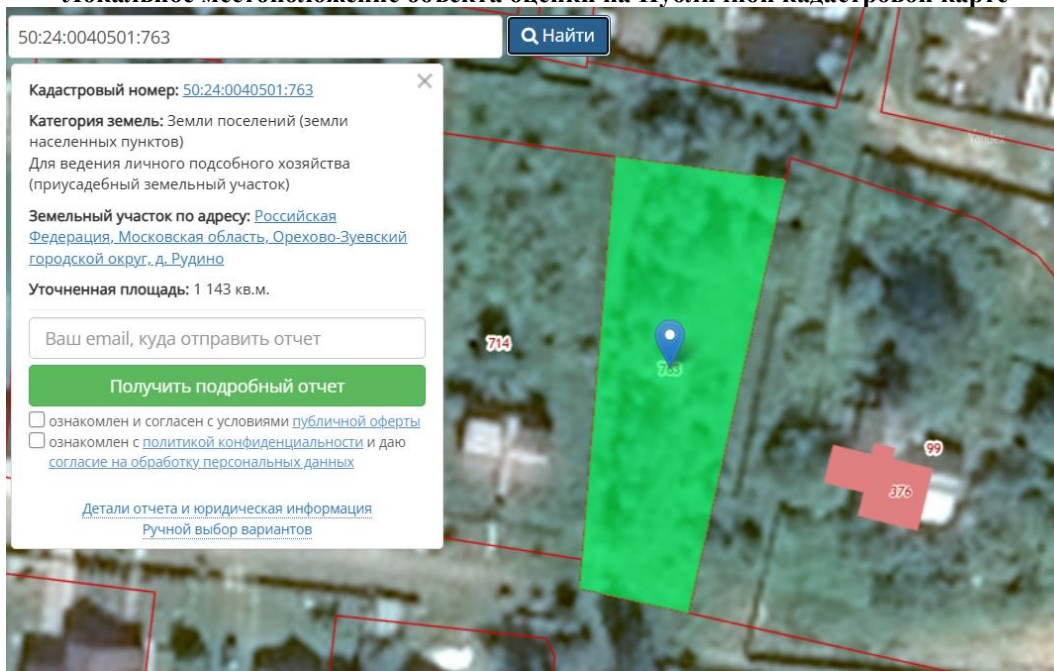
Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение.

Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино
Местоположение объекта оценки на Яндекс Карте



Локальное местоположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте



Источники информации:

1. <https://yandex.ru/maps>
2. <https://egrp365.ru/?kadnum=50:24:0040501:763>

Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в жилой зоне. Состояние подъездных путей хорошее.



Классификация объекта оценки

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

- 1) Земли сельскохозяйственного назначения
- 2) Земли населенных пунктов
- 3) Земли промышленности, транспорта, связи,
- 4) Земли особо охраняемых территорий
- 5) Земли лесного фонда
- 6) Земли водного фонда.
- 7) Земли запаса

Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке, относится к жилой зоне.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты ННЭИ	1	2	3	4
Жилое назначение	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-
Сельскохозяйственное назначение	-	-	-	-



Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

8. Анализ рынка

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки

	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодию 2023 г.	Справочно 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г.
Валовой внутренний продукт		104,6 ¹⁾	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 ²⁾	105,1 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль- 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.	Справочно		
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.	июню 2023 г. в % к июню 2022 г.	январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,1	105,6	105,8	108,4	104,5	103,9
Индекс промышленного производства		103,3	102,1	104,8	105,8 ⁴⁾	101,6 ⁴⁾	103,1 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	873,3	105,2	193,3	102,0	95,5	183,2	99,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,6	109,5	89,4	103,4	98,4	88,7	99,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	455,9	101,5	105,1	100,3	99,3	102,8	98,1
в том числе железнодорожного транспорта	208,7	94,8	101,9	94,4	102,8	103,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 719,9	106,1	103,7	108,4	113,7	104,0	104,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 453,9	103,1	100,2	103,8	108,3	100,2	106,4
Индекс потребительских цен		109,1	101,1	108,1	104,3	100,6	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		113,7	101,1	117,1	104,1	101,4	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	81,9	100,2	80,0	77,4 ⁵⁾	96,8	81,3 ⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,8	97,9	72,9	73,1	97,4	77,1
4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). 5) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПП-2020.							

	Июнь 2024 г.	В % к		1 полу- годие- 2024 г. в % к 1 полу- годию 2023 г.	Справочно		
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к июню 2022 г.	маю 2023 г. в % к маю 2022 г.	1 полу- годие 2023 г. в % к 1 полу- годю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							



	Июнь 2024 г.	В % к		I полу- годие- 2024 г. в % к I полу- годию 2023 г.	Справочно		
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к июню 2022 г.	маю 2023 г.	I полу- годие 2023 г. в % к I полу- годию 2022 г.
номинальная, рублей	89 145	115,3	103,2	118,1	114,1	105,2	112,7
реальная		106,2	102,5	109,4	110,5	104,8	106,8

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_07-2024.htm

**Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период,
предшествующий дате оценки**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	101,3
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	106,6
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	111,1
Оборот организаций, миллионов рублей	15 963 633,1	119,7 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	17 391,1	114,3 ²
обрабатывающие производства	3 764 391,7	123,7 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	274 685,7	108,6 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	123 769,6	110,8 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	207,4	103,4
молоко, тыс. тонн	466,0	95,8
яйца, миллионов штук	128,1	102,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	99,8
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	108,7
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	107,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в августе 2024 года, рублей	7 008,20	98,6 ³
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за июль 2024 года	95 690,8	119,5
июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	95,8
за январь-июль 2024 года	93 521,4	119,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
	за июль 2024 года	120,0



	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	95,1
за январь-июль 2024 года	106 327,8	119,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2024 года, человек	6 533	96,8
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2024 года, в процентах	0,1	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	9 921,1	114,9
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за август 2024 года	824,7	106,0
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	97,9
за январь-август 2024 года	6 682,0	115,0
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за август 2024 года	385 869,2	106,4
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,5
за январь-август 2024 года	2 857 141,3	109,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2024 года		
миллионов рублей	327 364,4	101,7
уровень запасов, дней торговли	43	100,0
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за август 2024 года	1 145 800,9	108,8
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,1
за январь-август 2024 года	8 381 701,3	111,9
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за август 2024 года	19 617,2	108,8
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	104,6
за январь-август 2024 года	141 915,1	110,0
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за август 2024 года	76 310,1	102,6
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,7
за январь-август 2024 года	613 900,3	104,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	375 003,3	97,5



	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8 082,4	101,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	1 027 108,4	118,0
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	7 294 403,7	105,3
кредиторская	8 470 891,8	110,1
из неё:		
просроченная	87 916,7	69,7
задолженность по платежам в бюджет	352 311,0	111,6
из неё просроченная	1 145,8	86,5

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64513>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как рынок купли-продажи земельных участков с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в д. Рудино.

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

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в д. Рудино.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не были выявлены предложения по купле-продаже сопоставимых объектов. Оценщиком было принято решение расширить анализ до ближайших населенных пунктов.

Ниже представлен анализ рынка земельных участков в ближайшем окружении объекта оценки, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным характеристикам.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот., руб	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	10,1	1 050 000	103 960,40	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Бяльково	https://www.avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_izhs_2971278789
Объект-аналог 2	22	3 500 000	159 090,91	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Киняево	https://www.avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_3464060138



Объект-аналог 3	11	2 000 000	181 818,18	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Малиново	https://www.avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izh_s_1573982190
-----------------	----	-----------	------------	---	---

Вывод: В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 103 960,40 руб./сот. до 181 818,18 руб./сот.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2024 (под ред. Л.А. Лейфера).

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

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в д. Рудино.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не были выявлены предложения по купле-продаже сопоставимых объектов. Оценщиком было принято решение расширить анализ до ближайших населенных пунктов.



В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 103 960,40 руб./сот. до 181 818,18 руб./сот.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО № V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).



В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а так же в связи с тем, что объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно.

Сравнительный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

При анализе рынка купли-продажи на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, не выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить сравнительный подход

**Доходный подход**

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

Оценщик не располагает информацией, достаточной для использования доходного подхода.

Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

10. Расчет стоимости объекта оценки**Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

В рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, так как в ходе анализа рынка земельных участков была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода**Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:**

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве Объекта-аналогов признаются Объект, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектами по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение Объекта

Отбор Объектов-аналогов производится из земель одного сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.



При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Бяльково	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Киняево	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Малиново
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь, сот.	10,10	22,00	11,00
Цена предложения, руб.	1 050 000	3 500 000	2 000 000
Цена предложения, руб./сот.	103 960,40	159 090,91	181 818,18
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ
Возможность подведения коммуникаций	Есть	Есть	Есть
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/drezna/ze-melnye-uchastki/uchastok-10-1-sot.-izhs-2971278789	https://www.avito.ru/drezna/ze-melnye-uchastki/uchastok-22-sot.-izhs-3464060138	https://www.avito.ru/drezna/ze-melnye-uchastki/uchastok-11-sot.-izhs-1573982190

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.



Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

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

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

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные.

• Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

• Категория земель



Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

• Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Величина скидки на торг определяется на основании СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3609-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отделено стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,20	0,60	0,39
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,13	0,43	0,27

• Возможность подведения коммуникаций

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0% - 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1% - 29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7% - 20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5% - 25,3%

• Характеристика на статус населенного пункта



Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024). В текущей оценке введение корректировки на статус населенного пункта не требуется. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по текущей корректировке, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Общая площадь

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

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

Площадь, сот.	Объект										
	<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	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,05
	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.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$



$$\alpha^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

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

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже. **Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.**



5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		103 960	159 091	181 818
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		103 960,00	159 091,00	181 818,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи	11.11.2024 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	20,50%	0,795	0,795	0,795
Цена после корректировки, руб./сот.		82 648,20	126 477,35	144 545,31
Характеристики местоположения	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Бяльково	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Киняево	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Малиново
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		82 648,20	126 477,35	144 545,31
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		82 648,20	126 477,35	144 545,31
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ
Индекс	0,27	0,27	0,39	0,27
Корректировка на разрешенное использование		1,00	0,69	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		82 648,20	87 269,37	144 545,31
Возможность подведения коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть



Корректировка на возможность подведения коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		82 648,20	87 269,37	144 545,31
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		82 648,20	87 269,37	144 545,31
Площадь, сот.	11,43	10	22	11
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./сот.		82 648,20	87 269,37	144 545,31
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	104 820,96			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,80	0,55	0,80
А	2,15			
Весовые коэффициенты		0,37	0,26	0,37
Промежуточный результат		30 579,83	22 690,04	53 481,76
Стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	106 752			
Стоимость земельного участка, руб.	1 220 175			
среднее значение по выборке	104 820,96			
дисперсия	1 188 856 790,23			
среднее квадратическое отклонение по выборке	34 479,80			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	33,0%			



Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

1 220 175,00 (Один миллион двести двадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

11. Согласование результатов оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. (п.3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб	Затратный подход, руб.
1 220 175,00	Не применялся	Не применялся

12. Общее заключение о результатах оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

1 220 175,00 (Один миллион двести двадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

"Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил

Оценщик:

Глазунова Е.Г.



13. Приложения

Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

СВОД | **Сводный оценочный департамент**

Организация саморегулируемая
«Сводный Оценочный Департамент»
«Ассоциация СРОО «СВОД»
(Информация 668593767 КПП 668501001)
ОГРН 1126600000249

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
БЦ «Clever Park», офис 13
Тел./Факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.strosvod.ru mail: info@strosvod.ru

13.03.2024 г. № 195-В/2024
 Ха №121-3/2024 от 13.03.2024

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВ»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Главузловской Екатеринбургской Генеральной палаты, что Главузловская Екатеринбургская Генеральная палата является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включена(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «09» июня 2023 года за регистрационным номером 1156.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034874-1	17.03.2023	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	17.03.2026	
035770-2	09.02.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	09.02.2027	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.03.2024 г.
Дата составления выписки 13.03.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
введению регистра Ассоциации СРОО «СВОД»

П. В. Панова



				СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА	
Глазунов (фамилия)					
Дмитрий Сергеевич (имя, отчество (при наличии))					
Российская Федерация (гражданство)					
" 6 "	ноября 1995 г. (дата рождения)	русский (национальность)			
Тюменская область, г. Дудукоровск (место рождения)					
Глебова (фамилия)					
Екатерина Геннадьевна (имя, отчество (при наличии))					
Российская Федерация (гражданство)					
" 10 "	апреля 1999 г. (дата рождения)	русская (национальность)			
Ямало-Ненецкий АО, г. Салехард (место рождения)					
заключили брак		24 февраля 2024 г. (число, месяц, год)			
о чем	2024	года	февраля	месяца	24
составлена запись акта о заключении брака №		120249720001700497006			
После заключения брака присвоены фамилии:					
мужу		Глазунов			
жене		Глазунова			
Место государственной регистрации		97200017 Комитет записи актов (код и наименование органа, которым гражданского состояния Администрации города Тюмени произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)			
Место выдачи свидетельства		97200017 Комитет записи актов гражданского (код и наименование органа, которым выдан свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)			
		Подписали " 24 " февраля 2024 г. М.П. Глазунов М.П. Глазунова (подписи и печати уполномоченных работников)			
		А.В. Плотникова			
		И-ФР № 521320			



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Академия Технологий и Права»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

022409725595

Документ о квалификации

Регистрационный номер
000057

Город
Уфа

Дата выдачи
09.09.2022 г.

**Глебова
Екатерина Геннадьевна**

с 09 марта 2022 г. по 09 сентября 2022 г.

Прошла профессиональную переподготовку
в Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Академия Технологий и Права» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 980 часов.

Решением итоговой аттестационной комиссии от 09.09.2022 г.
диплом предоставляет право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
Гильманов Д.И.

Заведующий
Кулаков Б.И.

Секретарь
Алексеева Г.Г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034874-1 « 17 » марта 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Глебовой Екатерине Геннадьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » марта 2023 г. № 292

Директор
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » марта 2026 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035770-2

« 09 » февраля 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Глбовой Екатерине Геннальевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » февраля 20 24г. № 334

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 09 » февраля 20 27г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

Томский филиал
ПОЛИС № 246600-035-000011

Страхователь: Глазунова Екатерина Геннальевна
Адрес: АО Ямало-Ненецкий г. Лабытнанги, ул. Галарина, д. 24, кв. 40
Паспорт: 71 23 855057 выдан 07.03.2024 г., УМВД России по Томской области, КИП 720-021

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются все поступления и поступления интересов, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является умышленное или случайное нарушение оценщиком своих обязанностей при признании страховщиком факта причинения ущерба, за исключением случаев, когда оценщик (оценщики) в результате нарушения требований федерального закона о страховании оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заявление по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,21	2 100,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: в течение 5 дней с момента подписания настоящего Полиса.

Формы уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис действует с 06.06.2024 г. по 05.06.2025 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор № 246600-035-000011 от 05.06.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:

Томский филиал
ПАО «САС «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Юридический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138
Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138
ИНН: КИП 770504231 / 770202001
р/с 407018106071001040927
в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень
к/с 30701810800000000651
БИК 047102651

Директор Д.Ю. /
 Глазунова Е. Г. /

Дата выдачи полиса: 05.06.2024 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь выполнять.
Экземпляр Правил страхования и Ключевой информационный документ получен

625018, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 138/3

+7 (3452) 515-315, 514-714 | tomsk@branch.energo-garant.ru | energo-garant.ru

32



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

Томский филиал

ПОЛИС-№ 246600-035-000007

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Айра Торрес»
Адрес места нахождения: 625048, Россия, Томенская обл., г. Томень, ул. Попова, д. 7, кв. 35
ИНН: 703403495

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,08	4 000 (Четыре тысячи) руб.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «27» марта 2024 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 246600-035-000007 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «28» марта 2024 г. по «27» марта 2025 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 246600-035-000007 от 27.03.2024 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Томский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625048 г. Томень, ул. Хоподильная, 138 Почтовый адрес: 625048 г. Томень, ул. Хоподильная, 138 ИНН / КПП 7708047231 / 7202030001 РС 40701810887490103022 в Западно-Сибирском федеральном банке АО «Сбербанк России» г. Томень БИК 047102881	Общество с ограниченной ответственностью «Айра Торрес» Адрес места нахождения: 625048, Россия, Томенская обл., г. Томень, ул. Попова, д. 7, кв. 35 ИНН/КПП: 7203403495 / 720301001 ФИЛИАЛ Западно-Сибирского ПАО БАНКА «Сбербанк России» г. Томень К/сч. 30101810887490103022 БИК 047102881 Уманская А. В. /

Дата выдачи полиса: 27 марта 2024 г.
625048, г. Томень, ул. Хоподильная, д. 138/3

147 (3452) 515-315, 514-714 | tumen@energo-garant.ru | energo-garant.ru

← → × avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_izhs_2971278789

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики Польза

Avito Все категории Поиск по объявлению

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

Участок 10,1 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку

1 050 000 ₽
103 960 ₽ за сотку
В ипотеку от 88 633 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в 980 xxx-xxx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2018
Документы проверены
Оригинал - 109 кг СО2

118 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10,1 сот.

Расстояние от МКАД: 62 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Бяльково
Носовихинское шоссе, 62 км

[Показать карту](#)

Описание

Оценка участка - юр. фирмы г.Дрезна, в цене учтены все особенности участка.
УЧАСТОК на ЗАДАХ ДОМА 6, дер. Бяльково, выезд с ул. Слободка (см. улицу на фото 1, слева стоят мусорные баки). ЛПХ. Площадь 10,13 соток
(50:24:0040102:626 и 50:24:0040102:58, на схеме фото 8 и 9 обозначены 626 и 58 по ПОСЛЕДНИМ ЦИФРАМ номеров кадастра).



← → ×

🌐 avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_izhs_2971278789

Площадь: 101 сот. Расстояние от МКАД: 62 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Бяльково
Носовихинское шоссе, 62 км

Показать карту *

Описание

Оценка участка - юр. фирмы г.Дрезна, в цене учтены все особенности участка. УЧАСТОК на ЗАДАХ ДОМА 6, дер. Бяльково, заезд с ул. Слободка (см. улицу на фото 1, слева стоит мусорные баки). ЛПХ. Площадь 10,13 соток (50-24-0040102-626 и 50-24-0040102-58, на схеме фото 8 и 9 обозначены 626 и 58 по ПОСЛЕДНИМ ЦИФРАМ номеров кадастра). До городка Дрезна и станции - 20 мин. пешком по асфальту, можно короче - через ж/д линию. В деревне свой продуктовый магазин. Участок вытянут, ширина 13,4 м. За счет пустых участков соседей с обеих сторон - ощущение простора, большого пространства. С 2-х сторон ограничен рабицей (фото 4, на фото 5 - это граница с участком, остающимся в собственности у дома 6 по Бялькову). От ул. Слободка до границы участка - 45 метров (либо просёлок, делаете, либо насыпаете gravel). Ул. Слободка - тупиковая, нет сквозного движения, ГАЗИФИЦИРОВАН, до границы участка подвод газа бесплатный (программа социализации). Участок с одной стороны граничит с прудом соседей (фото 2), см. пруд на карте, вокруг пруда сосны. Участки можно объединить у кадашника. На участке в 3 сотки место для бани, гаража (фото 2). На участке в 7 соток (фото 4, снято в сторону деревни) - место для большого дома. Участок протяжён с севера на юг, если строить 2-х этажный дом, балкон можно расположить на восток или на запад, любоваться восходами, закатами, по обе стороны участка зелено. До марта 2031 г. продлена дачная амнистия, регистрация дома в Росреестре минут администрацию, поэтому отступы в 3 метра от дома до забора необязательны, стройте как хотите. Тихое место, защищено с разных сторон огороженными участками соседей, но это зада их участков, поэтому скученности, когда все друг у друга на голове как в деревне или снт, - нет. Слободка, словом. Напротив - лес. От участка еще есть проход шириной 70 см. к мусорным бакам на ул. Слободка (между участками дома 5 по Слободке и дома 8 по Бялькову, он отражен на кад. карте (крупно - на фото 9). К участку сбоку, к проезду в 70 см, подведено эл-во (см. линию на фото 7). Есть линия и по Слободке. Полная стоимость в ДКП. Звоните по просмотру. Очень красивые места, см. карту, как вьет Клязьма.

1 050 000 Р

103 960 Р за сотку
В ипотеку от 88 633 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2018

Документы проверены

Эквивалент -109 кг СО₂

118 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

← → ×

🌐 avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_izhs_2971278789

Участок протяжён с севера на юг, если строить 2-х этажный дом, балкон можно расположить на восток или на запад, любоваться восходами, закатами, по обе стороны участка зелено. До марта 2031 г. продлена дачная амнистия, регистрация дома в Росреестре минут администрацию, поэтому отступы в 3 метра от дома до забора необязательны, стройте как хотите. Тихое место, защищено с разных сторон огороженными участками соседей, но это зада их участков, поэтому скученности, когда все друг у друга на голове как в деревне или снт, - нет. Слободка, словом. Напротив - лес. От участка еще есть проход шириной 70 см. к мусорным бакам на ул. Слободка (между участками дома 5 по Слободке и дома 8 по Бялькову, он отражен на кад. карте (крупно - на фото 9). К участку сбоку, к проезду в 70 см, подведено эл-во (см. линию на фото 7). Есть линия и по Слободке. Полная стоимость в ДКП. Звоните по просмотру. Очень красивые места, см. карту, как вьет Клязьма.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

1 050 000 Р

×

Стоимость дома

5 000 000 Р

×

Первый взнос

1 815 000 Р

×

Срок ипотеки

30 лет

×

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ

От 25,1%

От 88 633 Р

ВТБ

25,8% От

26,1%

От 91 095 Р

Альфа-Банк

От 27,5%

От 97 079 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2971278789 - 19 октября в 16:26 - 2624 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

1 050 000 Р

103 960 Р за сотку
В ипотеку от 88 633 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2018

Документы проверены

Эквивалент -109 кг СО₂

118 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

35



avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_3464060138

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Вход

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 22 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

3 500 000 Р

159 091 Р за сотку

В ипотеку от 124 526 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

8 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рустам

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Завершено 17 объявлений

Документы проверены

Ожидает: -27 кг СО2

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 22 сот.

Расстояние от МКАД: 63 км

РасположениеМосковская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Киняево
Носовихинское шоссе, 9787 км

Показать карту*



←

→

×

avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_3464060138

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Киняево

Носовихинское шоссе, 9787 км

Показать карту

Описание

Земельный участок расположен не далеко от

Москвы, 62 км. в Деревне "Киняево", и входит в состав Орехово-Зуевского района. Сделано межевание участка. Участок имеет выезд шириной 4 м на асфальтированную дорогу. Участок выровненный имеет правильную прямоугольную форму. На участок можно построить жилой дом и зарегистрироваться. Есть газ и электричество по границе участка. Хорошо развита инфраструктура.

Рядом расположена железнодорожная станция

Дрезна (6 мин пешком). Выезд в город по

Новосовихинскому шоссе, а так же в поселение городского типа "Дрезна" есть школа и детский сад (15 мин пешком от участка) и магазин торговый центр в шаговой доступности, имеется все, что нужно для жизни. Собственник кадастровый номер могу выслать по запросу!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

3 500 000 Р

×

Стоимость дома

5 000 000 Р

×

Первый взнос

2 550 000 Р

×

Срок ипотеки

30 лет

×

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ

От 25,1%

От 124 526 Р

ВТБ

25,8% От 26,1%

От 127 985 Р

Альфа-Банк

От 27,5%

От 136 393 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3464060138 · 13 октября в 16:56 · 281 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

3 500 000 Р

159 091 Р за сотку

В ипотеку от 124 526 Р/мес.

Посмотреть скидку

Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рустам

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Завершено 17 объявлений

Документы проверены

Скоплено: -27 кг CO₂

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

37



← → ×

avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1573982190

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Вход и регистрация

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

Об участке

Площадь: 11 сот.Расстояние от МКАД: 65 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Малиново
Носовихинское шоссе, 9789 км

Показать карту

Описание

Продам земельный участок, площадь 11000 м2. Категория земель - земли населенных пунктов. Категория использования - для ведения личного подсобного хозяйства. Участок в деревне, газ, свет по границе. Участок крайний, тихий, 1 сосед. Хороший удобный подъезд на автомобиле, до платформы Дрезна

2 000 000 ₽

181 818 ₽ за сотку
В ипотеку от 102 551 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Пользователь:
Частное лицо

Подписаться на продавца

Вк
сд
В си
бан

От
с
24



← → ↺ 📍 avito.ru/drezna/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1573982190

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Малиново
Носовихинское шоссе, 9789 км

[Показать карту](#)

2 000 000 ₽

181 818 ₽ за сотку
В ипотеку от 102 551 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продам земельный участок, площадь 11000 м2. Категория земель - земли населённых пунктов. Категория использования - для ведения личного подсобного хозяйства. Участок в деревне, газ, свет по границе. Участок крайний, тихий, 1 сосед. Хороший удобный подъезд на автомобиле, до платформы Дрезна 10-15 мин пешком. Деревня малиново находится в экологически чистом месте, рядом озеро, река Клязьма, лес, тихое живописное место. Рядом школа, детский сад, больница, магазины. До Орехово-Зуево 15 мин на автомобиле, до Москвы около 1 часа на электричке или автомобиле. Так как участок деревенский, то прописка возможна, есть конкретный адрес. На участке плодовые деревья, в конце участка сосны и берёзы.

Показать телефон
8 xxx.xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 000 000 ₽	5 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 100 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ	Альфа-Банк
От 25,1%	25,8% от	От 27,5%
От 102 551 ₽	26,1% от 105 399 ₽	От 112 323 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1573982190 · 3 ноября в 14:02 · 662 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные характеристики, влияющие на стоимость

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2024, поступившего на рассмотрение 02.10.2024, 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
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312			
Кадастровый номер:		50.24.0040501.763	
Номер кадастрового квартала:		50.24.0040501	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Рудино	
Площадь:		1143 +/- 12	
Кадастровая стоимость, руб.:		730354.14	
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 Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности», СНИЛС 12815883073, договор на выполнение кадастровых работ от 26.08.2024 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 26.08.2024	
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, публичного сервитута:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312			
Кадастровый номер:		50.24.0040501.763	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или нежилого 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

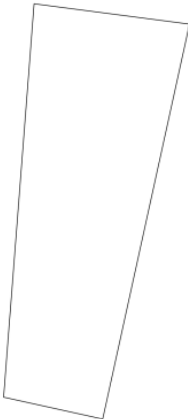


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312			
Кадастровый номер:		50:24:0040501:763	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные 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:		Павлова Татьяна Игорьевна, действующий(ая) на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC5181A023B64597F1E2579B0E350 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

Раздел 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312			
Кадастровый номер:		50:24:0040501:763	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



документ подписан
электронной подписью

Сертификат: 00970BDC5181A023B64597F1E2579B0E350

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025



Раздел 3.1 Лист 5

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
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312							
Кадастровый номер:				50:24:0040501:763			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, 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	97°26.5'	23.4	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	192°25.4'	60.24	-	50:24:0040501:99	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	282°25.8'	15.15	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	4°23.9'	3.91	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	4°26.6'	54.86	-	50:24:0040501:714	142613, Московская обл. г. Орехово-Зуево, ул. Песочная 1-я, д. 10; 111141, Москва г. г. Москва, ул. Кусковская, д. 35, к. 2, кв. 69



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

Раздел 3.2 Лист 6

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				
02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244181312				
Кадастровый номер:		50:24:0040501:763		
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	467441.92	2271837.98	-	-
2	467438.89	2271861.18	-	-
3	467380.06	2271848.22	-	-
4	467383.32	2271833.43	-	-
5	467387.22	2271833.73	-	-
1	467441.92	2271837.98	-	-



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