

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-177

от 01 декабря 2021 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
19 (Девятнадцать) самостоятельных земельных участков,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением Общества с
ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки
инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

01 декабря 2021 г.

Дата составления отчета:

01 декабря 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
1.7. Основные факты и выводы.....	12
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	14
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.10. Методология определения справедливой стоимости	15
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	32
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	32
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	33
3.1. Общие положения	33
3.2. Анализ рынка недвижимости	33
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	33
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	44
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	47
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	53
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	66
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	68
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных ...	68
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	70
5.1. Общие положения	70
5.2. Общие понятия оценки.....	70
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	70
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	78
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	79
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	79
6.1.1 Общие положения.....	79
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	79
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	91
6.3. Согласование результатов оценки	91
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	93
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«01» декабря 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 177 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости – 19 (Девятнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
18	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
19	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Оценка проведена по состоянию на 01 декабря 2021 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская

ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 19 (Девятнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

16 610 500

(Шестнадцать миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	713 400
2	50:15:0071201:1226	608	705 280
3	50:15:0071201:1228	634	735 440
4	50:15:0071201:1229	617	715 720
5	50:15:0071201:1230	605	701 800
6	50:15:0071201:1231	611	708 760
7	50:15:0071201:1232	603	699 480
8	50:15:0071201:1233	603	699 480
9	50:15:0071201:1234	602	698 320
10	50:15:0071201:1249	683	1 072 310
11	50:15:0071201:1284	661	925 400
12	50:15:0071201:1307	703	1 103 710
13	50:15:0071201:1313	694	1 089 580
14	50:15:0071201:1318	674	1 058 180
15	50:15:0071201:1339	600	942 000
16	50:15:0071201:1367	601	697 160
17	50:15:0071201:1416	624	873 600
18	50:15:0071201:1429	864	1 356 480
19	50:15:0071201:1435	796	1 114 400

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 177 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Объекты недвижимости – 19 (Девятнадцать) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
9	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	50:15:0071201:1367	601	земли	для индивидуального жилищного строительства и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			населенных пунктов	размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
17	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки, а также без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения) и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе для целей расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **01 декабря 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **01 декабря 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-У:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов,

определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке**Сведения о заказчике оценки**

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Маслова Антонина Викторовна Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21, выдан 27.07.2021 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2021 г. по 22.08.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 177 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

01 декабря 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-177

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 19 (Девятнадцать) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1233	603	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
9	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
17	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	не применяется	713 400	не использовался	713 400
2	50:15:0071201:1226	608	не применяется	705 280	не использовался	705 280
3	50:15:0071201:1228	634	не применяется	735 440	не использовался	735 440
4	50:15:0071201:1229	617	не применяется	715 720	не использовался	715 720
5	50:15:0071201:1230	605	не применяется	701 800	не использовался	701 800
6	50:15:0071201:1231	611	не применяется	708 760	не использовался	708 760
7	50:15:0071201:1232	603	не применяется	699 480	не использовался	699 480
8	50:15:0071201:1233	603	не применяется	699 480	не использовался	699 480
9	50:15:0071201:1234	602	не применяется	698 320	не использовался	698 320
10	50:15:0071201:1249	683	не применяется	1 072 310	не использовался	1 072 310
11	50:15:0071201:1284	661	не применяется	925 400	не использовался	925 400
12	50:15:0071201:1307	703	не применяется	1 103 710	не использовался	1 103 710
13	50:15:0071201:1313	694	не применяется	1 089 580	не использовался	1 089 580
14	50:15:0071201:1318	674	не применяется	1 058 180	не использовался	1 058 180
15	50:15:0071201:1339	600	не применяется	942 000	не использовался	942 000
16	50:15:0071201:1367	601	не применяется	697 160	не использовался	697 160

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
17	50:15:0071201:1416	624	не применяется	873 600	не использовался	873 600
18	50:15:0071201:1429	864	не применяется	1 356 480	не использовался	1 356 480
19	50:15:0071201:1435	796	не применяется	1 114 400	не использовался	1 114 400
Итого						16 610 500

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Информационное письмо Исх. № СЛХ -100621-01 от 10.06.2021 г.	представлено в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами,

включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 19 (Девятнадцать) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1233	603	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
9	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
17	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Земельные участки имеют обременения в виде доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управленному) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управленному. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также

осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в

табл. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
18	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
19	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

В табл. 6 представлено сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении (№ п/п) с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

Сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ участка при перераспределении	№ участка на генеральном плане
1	50:15:0071201:1223	615	136	11
2	50:15:0071201:1226	608	139	8
3	50:15:0071201:1228	634	140	7
4	50:15:0071201:1229	617	141	6
5	50:15:0071201:1230	605	142	5
6	50:15:0071201:1231	611	143	4
7	50:15:0071201:1232	603	144	3
8	50:15:0071201:1233	603	145	2
9	50:15:0071201:1234	602	146	1
10	50:15:0071201:1249	683	16	261
11	50:15:0071201:1284	661	191	140
12	50:15:0071201:1307	703	211	221
13	50:15:0071201:1313	694	217	224
14	50:15:0071201:1318	674	221	248
15	50:15:0071201:1339	600	240	283

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ участка при перераспределении	№ участка на генеральном плане
16	50:15:0071201:1367	601	266	237
17	50:15:0071201:1416	624	38	180
18	50:15:0071201:1429	864	5	277
19	50:15:0071201:1435	796	55	152

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Межевой план поселка, который был использован при составлении Решения № СЛХ-01р об образовании самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421 от «15» марта 2021 г. представлен на рис. 1. Генеральный план поселка представлен на рис. 2.



Рис. 1. Межевой план поселка.



Рис. 2. Генеральный план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной Центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

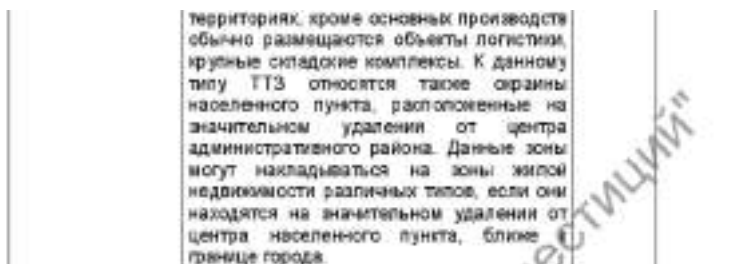
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв. или же более ранний период. Зоны	I

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, моды и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинок» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна-Сити».

Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделен на 350 участков от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

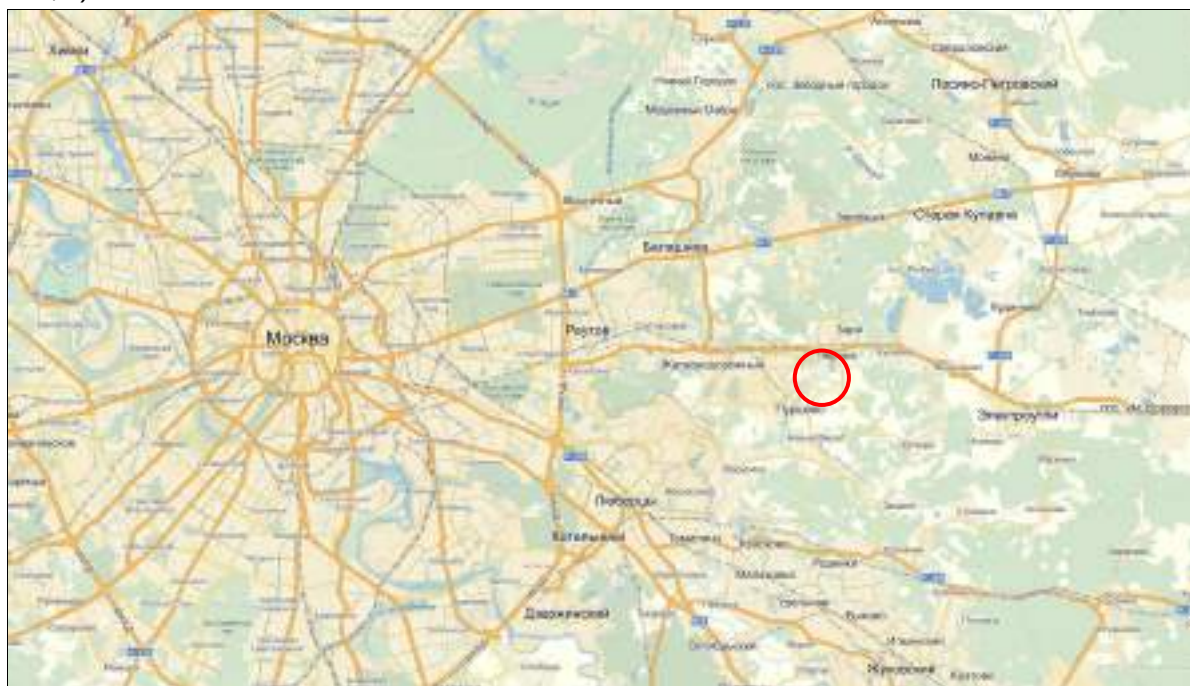


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на генплане посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри посёлка (группа по местоположению)
12	50:15:0071201:1307	703	221	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
13	50:15:0071201:1313	694	224	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
14	50:15:0071201:1318	674	248	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
15	50:15:0071201:1339	600	283	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
16	50:15:0071201:1367	601	237	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
17	50:15:0071201:1416	624	180	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
18	50:15:0071201:1429	864	277	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
19	50:15:0071201:1435	796	152	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0071201:1223	615	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
2	50:15:0071201:1226	608	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
3	50:15:0071201:1228	634	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
4	50:15:0071201:1229	617	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
5	50:15:0071201:1230	605	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
6	50:15:0071201:1231	611	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
7	50:15:0071201:1232	603	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
8	50:15:0071201:1233	603	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
9	50:15:0071201:1234	602	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
10	50:15:0071201:1249	683	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
11	50:15:0071201:1284	661	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка
12	50:15:0071201:1307	703	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане посёлка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
13	50:15:0071201:1313	694	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
14	50:15:0071201:1318	674	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
15	50:15:0071201:1339	600	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
16	50:15:0071201:1367	601	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
17	50:15:0071201:1416	624	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
18	50:15:0071201:1429	864	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
19	50:15:0071201:1435	796	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Фотографии КП «Купавна City» представлены ниже на фото 1-15.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Площадь, кв. м	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- 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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

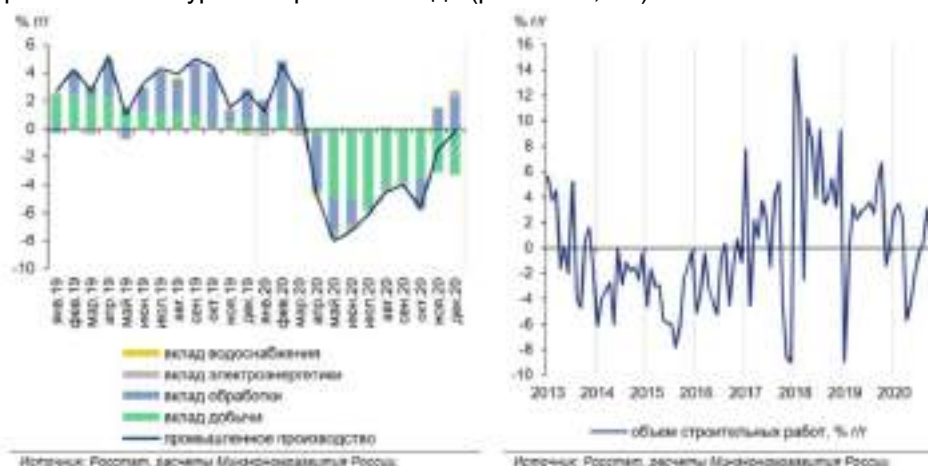
Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г²

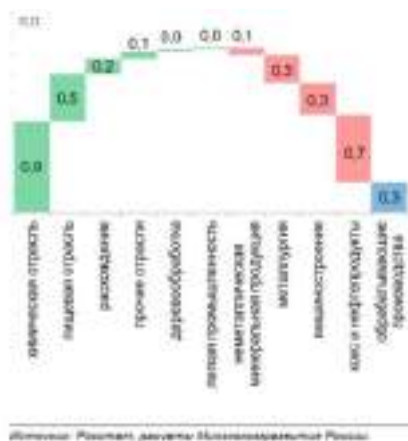
Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).



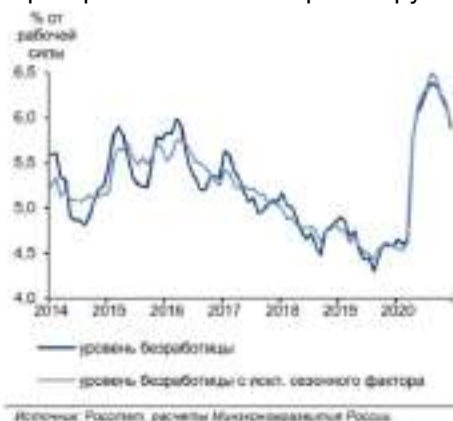
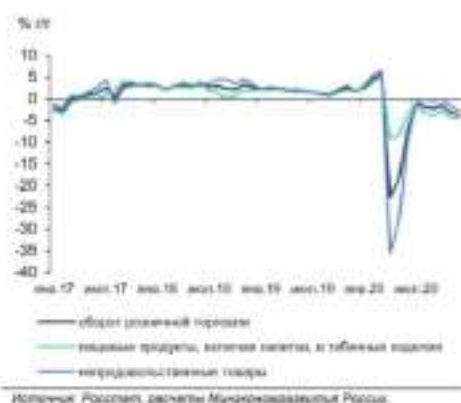
Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

² https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их

численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-сентябрь 2021г³

Основные экономические и социальные показатели

	I полугодие 2021 г	В % к I полугодию 2020 г	Справочно, I полугодие 2020 г в % к I полугодию 2019 г
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1 ¹⁾	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2
1) первая оценка			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²	96,5
2) Оценка.			

	Сентябрь 2021 г.	В	% к	Январь-сентябрь-2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно сентябрь 2020 г. в % к		январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,4	108,4	106,3	98,2	108,8	97,1
Индекс промышленного производства		106,8	103,5	104,7	96,6	101,4	97,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1630,1	94,2	193,7	95,7	102,1	190,8	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	131,0	122,8	129,7	120,1	118,5	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,6	105,1	99,1	105,7	96,7	99,9	94,2
в том числе железнодорожного транспорта	217,1	102,4	98,1	104,4	99,6	97,8	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3391,8	105,6	98,5	108,4	98,8	98,2	96,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	963,3	114,2	101,7	118,8	90,9	104,4	83,6
Индекс потребительских цен		107,4	100,6	106,1	103,7	99,9	103,0
Индекс цен производителей пром. товаров		126,3	99,0	123,2	100,0	100,7	95,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	68,5	97,5	88,8	141,7	99,3	122,5

³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

Численность официально зарегистрированных
безработных (по данным Роструда), млн чел.

0,9 23,8 89,1 70,9 в 5,5р. 101,2 в 2,8р.

	Август 2021 г.	В	% к	Январь-август-2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно		январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		август 2020 г. в % к		
					августу 2019 г.	июлю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,2	160,0	93,8	137,8	76,9	97,4	82,4
в том числе: экспорт товаров	43,2	185,3	90,8	144,0	67,9	94,4	76,4
импорт товаров	26,0	130,6	99,1	129,2	91,0	101,1	92,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	52355	108,3	94,7	109,2	103,7	95,1	105,6
реальная		101,5	94,5	103,0	100,1	95,1	102,6

ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в январе-сентябре 2021 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с со- ответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе- сентябре 2021 г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе- сентябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2021 г. - 102,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-сентябре 2021 г. - 101,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-сентябре 2021 г. - 106,2%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,4%, в январе-сентябре 2021 г. - 117,9%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-сентябре 2021 г. - 100,7%.

Индекс производства машин и оборудования, в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 110,6%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 125,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 114,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-сентябре 2021 г. - 107,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация

сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,7%, в январе-сентябре 2021 г. - 118,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.

Растениеводство. К 19 октября 2021 г., по данным Минсельхоза России, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 115,4 млн тонн, что на 11,6% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,5 млн голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,7% меньше), свиней - 27,3 млн (на 2,1% больше), овец и коз - 22,6 млн голов (на 4,3% меньше), птицы - 558,9 млн голов (на 0,3 меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.

Жилищное строительство. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.

Оборот общественного питания в сентябре 2021 г. составил 176,3 млрд рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 1354,5 млрд рублей, или 127,4%.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2021 г. сложилось положительное, 17,1 млрд долларов (в августе 2020 г. - положительное, 3,3 млрд долларов).

В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 106,1% (в сентябре 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,7%).

В сентябре 2021 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,0% (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в сентябре 2021 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2021 г. не изменились (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных

сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2021 г. составила 18238,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

В сентябре 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,8%, в том числе в растениеводстве - 101,8%, в животноводстве - 101,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец августа 2021 г., по оперативным данным, составила 69917,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4156,8 млрд рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2020 г. - 7,7%, на конец июля 2021 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец августа 2021 г., по оперативным данным, составила 68067,0 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3217,2 млрд рублей, или 4,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2020 г. - 6,1%, на конец июля 2021 г. - 4,9%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2021 г. составила 1369 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2021 г. увеличилась на 42 млн рублей (3,1%).

Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В сентябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). **Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В январе-сентябре 2021 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки

Положение России в мире.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и

⁴ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202021%20октябрь.pdf>

система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по товарам длительного пользования (недвижимость, автомобили) и продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования и стимулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос и цены на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации строительных материалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости.

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населённых пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости. С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы,

девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.10.2021 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁵.



⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10528603>

5. Анализ тенденций рынка.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

Согласно открытому источнику⁶ пандемия коронавируса спровоцировала ажиотажный спрос на загородную недвижимость в прошлом году. В этом году пандемия продолжается, но покупать особо нечего – все более-менее ликвидное уже купили, а то, что осталось – либо слишком дорогое, либо некачественное, либо некачественное и дорогое одновременно. Но, возможно, в обозримом будущем ситуация улучшится.

Ажиотажный спрос на загородную недвижимость остался в прошлом году. По оценке специалистов по сравнению с 2020 г. покупательская активность сократилась почти в два раза – «и это нормально,

⁶ <https://www.irn.ru/articles/41525.html>

так как пиковые ситуации рынок должен проходить». Но и сейчас спрос неплохой – «на 35% выше, чем в 2019 г.».

По данным «Инкома», который мониторит весь загородный рынок московского региона, в этом году спрос действительно ниже, чем в прошлом (что ожидаемо), но не драматически: в Московской области количество проданных объектов с начала 2021 г. сократилось на 8,1% в годовом выражении, в Новой Москве, где рынок на порядок меньше, – на 31,7%.

При этом предпочтения покупателей остаются примерно такими же, как и прошлой весной, когда история с коронавирусом только начиналось, – люди ищут максимально готовое жилье, где можно жить прямо сейчас. Доля участков без подряда (УБП) в спросе снизилась за год на 2,6% в Подмоскovie и на 14% в Новой Москве. А доля коттеджей и участков с подрядом, наоборот, увеличились – на 5,4% в Московской области и на 8,3% в Новой Москве. Популярность таунхаусов и дуплексов также возросла – на 0,6% и 10,4% соответственно.

Лучше всего продаются привлекательные проекты с застройкой. Среди них спрос серьезно превышает предложение. В сегменте участков без подряда предложение превышает спрос примерно в три раза.

Все дело в том, что структура предложения на «загородке» очень далека от предпочтений покупателей. Прежде всего в Подмоскovie, где УБП формируют 78% предложения, а на коттеджи с таунхаусами приходится всего 32% рынка. Как следствие, подавляющее большинство подмосковных покупателей – 72% – не могут найти на рынке подходящий по цене и качеству готовый объект и в итоге приобретают УБП.

Предложения на первичном рынке Подмоскovie:

Общие показатели	2020 год	2021 год	Год
Кол-во поселков, шт.	778	737	-5,3%
Участки без подряда	76%	78%	2%
Коттеджи/участки с подрядом	23%	22%	- 0,6%
Таунхаусы/дуплексы	13%	10%	-2,8%
Малозэтажные дома	7%	4%	- 3%
Кол-во объектов, шт.	44 914	43 024	-4,2%

Цены. Высокий спрос на «загородку», естественно, привел к росту цен. По оценкам специалистов загородная недвижимость на первичном рынке за год подорожала на 32-35%. Наибольший темп роста пришелся на вторую половину зимы и весну 2021 г. Сейчас цены продолжают расти, естественным образом реагируя на рост себестоимости строительства. Но темпы роста замедляются. Можно сказать, мы приближаемся к ценовому плато, которого достигнем уже летом.

По оценкам специалистов «Инком» средняя стоимость подмосковного лота за год выросла на 60%, новомосковского – на 64,8%. Больше всего подорожали сегменты, предполагающие застройку в Новой Москве, – на 100% и больше.

Цены на первичном рынке загородной недвижимости в МО в млн. рублей:

Общие показатели	2020 год	2021 год	Динамика
Средняя стоимость объекта млн. рублей	5	8	60%
Участки без подряда	2,5	3,7	48%
Коттеджи/участки с подрядом	24,9	24,4	-0,2%
Таунхаусы/дуплексы	12,3	15,2	23,6%
Малозэтажные дома	7,8	7,4	-5%

Главной проблемой загородной рынка остаётся острый дефицит институциональных застройщиков, большинство из которых покинули рынок после кризиса 2008 г., и, соответственно, нехватка проектов с застройкой. Однако льготная ипотека на ИЖС и распространение механизма проектного финансирования и эскроу на загородный рынок, возможно, переломит ситуацию.

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен на рынке.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

<https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/genplan/>



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:					
1	721	19	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
2	626	21	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	621	22	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	616	23	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	627	24	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	622	25	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	622	26	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	615	27	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
9	614	28	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
10	614	29	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
11	640	40	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
12	623	41	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
13	635	42	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
14	647	43	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
15	660	44	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

Объекты-аналоги, расположенные внутри КП ниже КПП:

1	648	32	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
2	640	33	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	648	34	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	627	36	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	614	37	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	612	50	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	614	51	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	613	53	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
9	621	54	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
10	640	55	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
11	813	56	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
12	652	58	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
13	644	59	электричество и газификация, освещение и	ровный	относительно

[illegible]

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
48	749	125	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
49	684	126	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
50	684	127	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
51	698	128	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
52	706	130	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
53	662	133	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
54	670	134	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
55	789	137	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
56	632	144	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
57	770	145	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
58	674	146	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
59	698	147	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
60	702	148	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
61	701	149	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
62	653	156	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
63	682	158	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
64	660	162	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
65	676	166	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
66	664	171	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
67	622	173	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

Объекты-аналоги, расположенные внутри КП выше КПП:

1	621	212	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
2	711	214	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	631	240	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	735	241	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	750	244	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	614	258	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	656	259	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	857	276	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
-------------------	-----------------------	----------------------------	---

Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:

1	19	2 667 700	3 700,00
2	21	2 316 200	3 700,00
3	22	2 297 700	3 700,00
4	23	2 279 200	3 700,00
5	24	2 319 900	3 700,00
6	25	2 301 400	3 700,00
7	26	2 301 400	3 700,00
8	27	2 275 500	3 700,00
9	28	2 271 800	3 700,00
10	29	2 271 800	3 700,00
11	40	2 368 000	3 700,00
12	41	2 305 100	3 700,00
13	42	2 349 500	3 700,00
14	43	2 393 900	3 700,00
15	44	2 442 000	3 700,00
мин			3 700,00
макс			3 700,00
среднее			3 700,00
медиана			3 700,00
стандартное отклонение			0,00

Объекты-аналоги, расположенные внутри КП ниже КПП:

1	32	2 624 400	4 050,00
2	33	2 592 000	4 050,00
3	34	2 624 400	4 050,00
4	36	2 539 350	4 050,00
5	37	2 486 700	4 050,00
6	50	2 478 600	4 050,00
7	51	2 486 700	4 050,00
8	53	2 482 650	4 050,00
9	54	2 515 050	4 050,00
10	55	2 592 000	4 050,00
11	56	3 292 650	4 050,00
12	58	2 640 600	4 050,00
13	59	2 608 200	4 050,00
14	60	2 632 500	4 050,00
15	61	2 583 900	4 050,00
16	62	2 531 250	4 050,00

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
17	63	2 474 550	4 050,00
18	72	2 498 850	4 050,00
19	78	2 506 950	4 050,00
20	80	2 587 950	4 050,00
21	81	2 519 100	4 050,00
22	82	2 774 250	4 050,00
23	83	2 681 100	4 050,00
24	84	2 729 700	4 050,00
25	85	2 778 300	4 050,00
26	86	2 822 850	4 050,00
27	87	3 150 900	4 050,00
28	94	2 482 650	4 050,00
29	95	2 511 000	4 050,00
30	97	3 102 300	4 050,00
31	102	2 470 500	4 050,00
32	103	3 029 400	4 050,00
33	104	2 608 200	4 050,00
34	105	2 701 350	4 050,00
35	106	2 778 300	4 050,00
36	107	2 818 800	4 050,00
37	108	2 851 200	4 050,00
38	109	3 167 100	4 050,00
39	111	2 859 300	4 050,00
40	112	2 620 350	4 050,00
41	113	2 632 500	4 050,00
42	114	2 681 100	4 050,00
43	115	2 729 700	4 050,00
44	116	2 774 250	4 050,00
45	118	2 644 650	4 050,00
46	123	2 454 300	4 050,00
47	124	2 575 800	4 050,00
48	125	3 033 450	4 050,00
49	126	2 770 200	4 050,00
50	127	2 770 200	4 050,00
51	128	2 826 900	4 050,00
52	130	2 859 300	4 050,00
53	133	2 681 100	4 050,00
54	134	2 713 500	4 050,00
55	137	3 195 450	4 050,00
56	144	2 559 600	4 050,00
57	145	3 118 500	4 050,00
58	146	2 729 700	4 050,00
59	147	2 826 900	4 050,00
60	148	2 843 100	4 050,00
61	149	2 839 050	4 050,00
62	156	2 644 650	4 050,00
63	158	2 762 100	4 050,00
64	162	2 673 000	4 050,00
65	166	2 737 800	4 050,00

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
66	171	2 689 200	4 050,00
67	173	2 519 100	4 050,00
		мин	4 050,00
		макс	4 050,00
		среднее	4 050,00
		медиана	4 050,00
		стандартное отклонение	0,00
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП выше КПП:			
1	212	2 670 300	4 300,00
2	214	3 057 300	4 300,00
3	240	2 713 300	4 300,00
4	241	3 160 500	4 300,00
5	244	3 225 000	4 300,00
6	258	2 640 200	4 300,00
7	259	2 820 800	4 300,00
8	276	3 685 100	4 300,00
		мин	4 300,00
		макс	4 300,00
		среднее	4 300,00
		медиана	4 300,00
		стандартное отклонение	0,00

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в следующих интервалах:

- земельные участки, расположенные по периметру КП – по 3 700 руб./кв. м;
- земельные участки, расположенные внутри КП ниже КПП – по 4 050 руб./кв. м.
- земельные участки, расположенные внутри КП выше КПП – по 4 300 руб./кв. м.

Цены указаны без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят:

- затраты на услуги по заключению сделки – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади по состоянию на 10.06.2021 г.;
- затраты по инв.договору, включающему создание дорожной инфраструктуры внутри посёлка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади по состоянию на 10.06.2021 г.;

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сити» (тел. +7 (495) 152-42-03). Копия справки о величине затрат по состоянию на 10.06.2021 г. приведена в Приложении к данному Отчету.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа без учёта стоимости улучшений и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки*	розничная продажа	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	17	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное	различное	Для каждой группы участков подбирались аналоги, сопоставимые по местоположению внутри поселка. Таким образом, отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 600 до 864 («до 1 500 кв. м»)	от 600 до 865 («до 1 500 кв. м»)	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие других улучшений	оценивается без учета улучшений в соответствии с Задаaniem на оценку	освещение и ограждение территории КП	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

*Согласно заданию на оценку, стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки, а также без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры, посёлка, ограждения, освещения) и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки.

Данные представленные в табл. 25 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия продажи;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие других улучшений (физическая характеристика).

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74 0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,88 0,87
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,88 0,90
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,79 0,81
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,93	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,78 0,79
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельного участка под объекты размещения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,85 0,89
Отношение удельной цены земельного участка под объекты размещения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,74 0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

Данные представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 99			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,2%	11,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,4%	13,4%	10,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	9,8%	12,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты общественного сервиса	11,3%	9,6%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Сделки на торгах

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,6%	14,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,4%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	5,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты общественного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 106		
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,4%	12,5% 10,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,8% 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8% 18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4% 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,5%	10,4% 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	14,9% 17,4%
6. Земельные участки под объекты общественного сервиса	14,5%	13,1% 16,3%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковского сектора на активном рынке			
3. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,2%	8,8%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	12,0%	9,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	8,5%
5	города с населением 100-500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	9,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	8,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Средние значения коэффициентов 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах двенадцатилетних интервалов.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Двенадцатилетний интервал
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,80 - 0,82
Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,78 - 0,83
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,80 - 0,82
Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,78 - 0,83
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,80 - 0,82
Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,78 - 0,83
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,80 - 0,82
Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,78 - 0,83
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52

Средние значения коэффициентов 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 16

по отношению к областному центру	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,41	1,57	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,61
III	0,71	0,89	1,00	1,13	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,60	0,69	0,86	1,00

Таблица 17

по отношению к областному центру	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,54	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,26	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,12	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,70	0,87	1,00

Таблица 18

по отношению к областному центру	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,54	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,26	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,12	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,70	0,87	1,00

Таблица 19

по отношению к областному центру	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,41	1,57	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,61
III	0,71	0,89	1,00	1,13	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,60	0,69	0,86	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Средние значения коэффициентов 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах двенадцатилетних интервалов.

Таблица 32

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Двенадцатилетний интервал
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Центр города	0,80	0,78 - 0,83
Центры районов в близлежащих окрестностях	0,70	0,68 - 0,73
Населенные пункты в близлежащих окрестностях	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Центр города	0,80	0,78 - 0,83
Центры районов в близлежащих окрестностях	0,70	0,68 - 0,73
Населенные пункты в близлежащих окрестностях	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты государственного назначения	1,00	1,00 - 1,00
Центр города	0,80	0,78 - 0,83
Центры районов в близлежащих окрестностях	0,70	0,68 - 0,73
Населенные пункты в близлежащих окрестностях	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой сельскохозяйственной экономикой	0,49	0,46 - 0,52

Средние значения коэффициентов 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 33

по отношению к самому дорогому району	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,41	1,57	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,61
III	0,71	0,89	1,00	1,13	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,60	0,69	0,86	1,00

Таблица 34

по отношению к самому дорогому району	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,54	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,26	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,12	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,70	0,87	1,00

Таблица 35

по отношению к самому дорогому району	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,54	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,26	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,12	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,70	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Средние значения коэффициентов масштабности в 2020. Земельные участки. Часть I. Общие

данные по территории на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 33

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 34

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по городам с различной численностью						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Средние значения коэффициентов масштабности в 2020. Земельные участки. Часть II. Данные

по различным назначениям

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 36

Земельные участки. Данные, усредненные по городам с различной численностью						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 37

Земельные участки. Данные, усредненные по городам с различной численностью						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Средние значения коэффициентов масштабности в 2020. Земельные участки. Часть II. Данные по территории на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки в Санкт-Петербурге						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 39

Земельные участки в Москве						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 40

Земельные участки в Московской области						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Средние значения коэффициентов масштабности в 2020. Земельные участки. Часть II. Данные по территории на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с различной численностью						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с различной численностью						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общий	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
земли	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
здания	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
сооружения	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27
и др.	1,00	1,27	1,17	1,00	1,27	1,27

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
введено в действие 01 октября 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с различной численностью населения, чел.		численность населения, чел.			
Площадь, кв. м	численность населения, чел.	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий	<1500	1,00	1,07	1,03	1,07
отдельно	1500-3000	1,05	1,00	1,05	1,05
отдельно	3000-6000	1,07	1,05	1,00	1,05
отдельно	6000-10000	1,05	1,05	1,05	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ИЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС в городах с различной численностью населения, чел.		численность населения, чел.			
Площадь, кв. м	численность населения, чел.	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
отдельно	1500-3000	1,05	1,00	1,15	1,25
отдельно	3000-6000	1,05	1,05	1,00	1,15
отдельно	6000-10000	1,05	1,05	1,05	1,00
отдельно	>10000	1,05	1,05	1,05	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге		численность населения, чел.			
Площадь, кв. м	численность населения, чел.	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
отдельно	1500-3000	1,05	1,00	1,15	1,25
отдельно	3000-6000	1,05	1,05	1,00	1,15
отдельно	6000-10000	1,05	1,05	1,05	1,00
отдельно	>10000	1,05	1,05	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

№	Земельный участок, расположенный на территории населенного пункта, промышленной или сельскохозяйственной зоны, имеет соответствующую инфраструктуру (подземные коммуникации, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	на обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспечение центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспечение центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспечение водоснабжением (центральной или локальной в нормальном режиме) системой	1,05	1,11	1,08
6	Обеспечение канализацией (центральной или локальной в нормальном режиме) системой	1,04	1,11	1,07
7	Обеспечение центральной газоснабжением природным газом	1,03	1,22	1,14
8	Обеспечение центральной теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Наличие других улучшений

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия улучшений на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия улучшений

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с ними (населенные, без учета коммунальной)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не оборудованы, не освоенные			1,00
2	Приспособлены только одним из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подвальной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, находящаяся в непосредственной близости от участка)	1,05	1,20	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подвальной железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной со внешней магистралью, для участков пригородного и сельского назначения	1,05	1,20	1,12
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,07	1,22	1,14
7	Огражденные по периметру железными или металлическими заборами (в зависимости от материала и качества: кованые, сварочные, сварочные, сварочные, сварочные)	1,04	1,06	1,05
8	Обеспеченные системой орошения парников, теплиц, дач, фермерских хозяйств (в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-10-2021-goda>

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты торговой застройки	1,25	1,20 - 1,32
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты торговой застройки с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,12	1,07 - 1,20
Оценочная удельная цена земельных участков под ИЖС с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,21 - 1,28
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты рекреации с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,11 - 1,18
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты производственного назначения с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты торговой застройки	1,20	1,14 - 1,30
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты торговой застройки с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,08 - 1,31
Оценочная удельная цена земельных участков под ИЖС с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты рекреации с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,03 - 1,24
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты производственного назначения с ровным планировочным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изысканным рельефом (высотность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия системы на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с разным функциональным назначением к удельной цене аналогичных участков с иным функциональным назначением (за исключением: с/пашни и т.д.)			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,67	1,05 - 1,59
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	1,18	1,07 - 1,30
4	города с численностью менее 1 млн. человек	1,21	1,05 - 1,33

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85 - 0,87
Земельные участки под объекты складского назначения		
Отношение удельной цены земельных участков под складские назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86 - 0,88
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,88	0,87 - 0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85 - 0,87
Земельные участки под объекты складского назначения		
Отношение удельной цены земельных участков под складские назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86 - 0,88

Городские участки в среднем в 300% дороже сельских. Часть 1

Территориально-экономический анализ территории и оценка коэффициентов по основным характеристикам. Число нормативов по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервала по категориям городов

Таблица 11

Отображение удельной цены земельных участков под промышленно-застройку с подъездными путями без покрытия и удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,05	0,01 – 0,08
2	Санкт-Петербург	0,04	0,00 – 0,06
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,04	0,00 – 0,07
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,00	0,00 – 0,04

Таблица 112

Отображение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия и удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,00	0,00 – 0,03
2	Санкт-Петербург	0,00	0,00 – 0,00
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,01	0,00 – 0,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,00	0,00 – 0,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Сравнение значений и дисперсности-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные значения и границы доверительных интервалов на величину
дисперсности. Показатели составлены на сентябрь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающим стоимость объекта (водопой, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающим стоимость объекта (водопой, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Сравнительная оценка инвестиционных в 2023. Земельные участки. Часть 1

Территориальное расположение и коррелирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Показатели по состоянию на сентябрь 2023 г.

Значения коррелирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 – 1,31
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,16 – 1,27
4	города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 – 1,27
5	города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 – 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 – 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 – 1,28

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости -

2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Публикация по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименования коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Публикация по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Публикация по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж,

емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под ИЖС в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 7 месяцев. Подтверждение данной информации представлено ниже:

		Индвидуальное жилищное строительство (ИЖС)	
		Исследованная территория в Московской области (центр)	Область ценов, ставки, рост/убыток, период федерального анализа
Вид права - долгосрочная аренда	<50 сот.	210	100
	50-80 сот.	210	180
	>80 сот.	210	180
Вид права - собственность	<50 сот.	180	180
	50-80 сот.	180	180
	>80 сот.	180	180

Источник: 1. <https://imr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/>

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 38.

Таблица 38.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

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

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного

методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, 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 целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП).

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам в зависимости от их расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 8.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа без учёта стоимости улучшений и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки*	розничная продажа	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	17	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное	различное	Для каждой группы участков подбирались аналоги, сопоставимые по местоположению внутри поселка. Таким образом, отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- площадь, кв. м	от 600 до 864 («до 1 500 кв. м»)	от 600 до 865 («до 1 500 кв. м»)	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие других улучшений	оценивается без учета улучшений в соответствии с Задаaniem на оценку	освещение и ограждение территории КП	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

*Согласно заданию на оценку, стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки, а также без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения) и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки.

Данные представленные в табл. 40 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия продажи;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие других улучшений (физическая характеристика).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия продажи.

Согласно Заданию на оценку, стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки, а также без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения) и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов оценки, а именно:

- затрат на услуги по заключению сделки – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади по состоянию на 10.06.2021 г.;
- затрат по инв.договору, включающему создание дорожной инфраструктуры внутри посёлка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади по состоянию на 10.06.2021 г.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сүті» (тел. +7 (495) 152-42-03). Копия справки о величине затрат по состоянию на 10.06.2021 г. приведена в Приложении к данному Отчету.

Поскольку информация о величине затрат предоставлена на 10.06.2021 г., а информация по состоянию на дату оценки отсутствует, Оценщик увеличивал стоимость указанных затрат пропорционально росту цен на земельные участки в КП «Купавна Сүті» с 10.06.2021 г. до даты оценки. Копии страниц Интернет с аналогичными предложениями по продаже участков по состоянию на 10.06.2021 г. также приведены в Приложении к данному Отчету. Ниже представлено сопоставление цен (см. табл. 41).

Таблица 41.

Сопоставление цен на земельные участки в КП «Купавна Сүті»

№ участка на ген.плане	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Цена предложения по состоянию на 10.06.2021 г. оценки, руб.	Изменение цены, %
участки, расположенные по периметру КП			
19	2 667 700	2 271 150	17
21	2 316 200	1 971 900	17
22	2 297 700	1 956 150	17
23	2 279 200	1 940 400	17
24	2 319 900	1 975 050	17
25	2 301 400	1 959 300	17
26	2 301 400	1 959 300	17
27	2 275 500	1 937 250	17
28	2 271 800	1 934 100	17
29	2 271 800	1 934 100	17
40	2 368 000	2 016 000	17
41	2 305 100	1 962 450	17
42	2 349 500	2 000 250	17
43	2 393 900	2 038 050	17
44	2 442 000	2 079 000	17
участки, расположенные внутри КП ниже КПП			
32	2 624 400	2 365 200	11
33	2 592 000	2 336 000	11
34	2 624 400	2 365 200	11
36	2 539 350	2 288 550	11
37	2 486 700	2 241 100	11
50	2 478 600	2 233 800	11
51	2 486 700	2 244 750	11
53	2 482 650	2 237 450	11
54	2 515 050	2 266 650	11

№ участка на ген. плане	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Цена предложения по состоянию на 10.06.2021 г. оценки, руб.	Изменение цены, %
55	2 592 000	2 336 000	11
56	3 292 650	2 967 450	11
58	2 640 600	2 379 800	11
59	2 608 200	2 350 600	11
60	2 632 500	2 372 500	11
61	2 583 900	2 328 700	11
62	2 531 250	2 281 250	11
63	2 474 550	2 230 150	11
72	2 498 850	2 252 050	11
78	2 506 950	2 259 350	11
80	2 587 950	2 332 350	11
81	2 519 100	2 270 300	11
82	2 774 250	2 500 250	11
83	2 681 100	2 419 950	11
84	2 729 700	2 460 100	11
85	2 778 300	2 503 900	11
86	2 822 850	2 544 050	11
87	3 150 900	2 839 700	11
94	2 482 650	2 237 450	11
95	2 511 000	2 263 000	11
97	3 102 300	2 795 900	11
102	2 470 500	2 222 850	11
103	3 029 400	2 730 200	11
104	2 608 200	2 350 600	11
105	2 701 350	2 434 550	11
106	2 778 300	2 503 900	11
107	2 818 800	2 540 400	11
108	2 851 200	2 569 600	11
109	3 167 100	2 854 300	11
111	2 859 300	2 576 900	11
112	2 620 350	2 361 550	11
113	2 632 500	2 372 500	11
114	2 681 100	2 416 300	11
115	2 729 700	2 460 100	11
116	2 774 250	2 500 250	11
118	2 644 650	2 383 450	11
123	2 454 300	2 211 900	11
124	2 575 800	2 321 400	11
125	3 033 450	2 730 200	11
126	2 770 200	2 496 600	11
127	2 770 200	2 496 600	11
128	2 826 900	2 547 700	11
130	2 859 300	2 576 900	11
133	2 681 100	2 416 300	11
134	2 713 500	2 445 500	11
137	3 195 450	2 879 850	11
144	2 559 600	2 306 800	11
145	3 118 500	2 814 150	11
146	2 729 700	2 460 100	11
147	2 826 900	2 547 700	11
148	2 843 100	2 562 300	11
149	2 839 050	2 558 650	11
156	2 644 650	2 383 450	11

№ участка на ген. плане	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Цена предложения по состоянию на 10.06.2021 г. оценки, руб.	Изменение цены, %
158	2 762 100	2 492 950	11
162	2 673 000	2 409 000	11
166	2 737 800	2 474 700	11
171	2 689 200	2 423 600	11
173	2 519 100	2 270 300	11
участки, расположенные внутри КП выше КПП			
212	2 670 300	2 390 850	12
214	3 057 300	2 737 350	12
240	2 713 300	2 429 350	12
241	3 160 500	2 829 750	12
244	3 225 000	2 887 500	12
258	2 640 200	2 363 900	12
259	2 820 800	2 529 450	12
276	3 685 100	3 299 450	12

Источник: 1. Данные сети Интернет (копии страниц приведены в Приложении). 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, можно утверждать, что сопутствующие затраты выросли пропорционально:

- на 17% для участков, расположенных по периметру, составив 105 300 руб. и 877 500 руб.;
- на 11% для участков, расположенных внутри КП ниже КПП, составив 99 900 руб. и 832 500 руб.;
- на 12% для участков, расположенных внутри КП выше КПП, составив 100 800 руб. и 840 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

Данные представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для **активного рынка недвижимости** представлены в табл. 42

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для **активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)**

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,9%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,2% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% - 19,2%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	9,8% - 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,0% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,6% - 13,1%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,6% - 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% - 23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,4% - 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	5,4% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% - 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% - 16,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению данной поправки при продаже земельных участков под ИЖС в размере

(минус) 15%, учитывая большое количество предложений по продаже участков в районе расположения Объектов оценки.

Поправка на наличие коммуникаций и других улучшений.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций и других улучшений на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 43 и 44.

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

https://statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Актуально: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено: 15.10.2021)

Исследование рынка земельных участков позволяет сделать следующие выводы, что значимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных категорийных участков находится в пределах незначительной величины. Вероятно, это объясняется планируемыми развитием систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории.

Источником данных СтатНет на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки, категория земель, принадлежность или вид разрешенного использования, при наличии которых имеются соответствующие инженерные, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (наименование, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	На обремененных земельными коммуникациями			1,06
2	При наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обремененный центральной электросетью 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,04	1,14	1,09
4	Обремененный центральной электросетью 220 - 230 В (однофазное напряжение)	1,05	1,30	1,07
5	Обремененный водопроводом (электросетью или в совокупности с водопроводом) (районный, городской)	1,05	1,11	1,08
6	Обремененный канализацией (водопроводом, канализацией и водопроводом) (районный, городской)	1,04	1,11	1,07
7	Обремененный центральной газоснабжающей инфраструктурой	1,05	1,22	1,14
8	Обремененный центральной теплоснабжающей инфраструктурой	1,07	1,17	1,09

Примечания:

1. Мощность коммуникаций составляет пороговую для данной зоны (территории). Если мощность не превышает заданную, требуется их оценка с учетом фактического состояния и качества.
2. Обязательность учета этих определенных видов коммуникаций означает, что эти коммуникации должны быть в границе участка. Подключение к централизованным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат или для коммуникаций должны быть выполнены.
3. Региональные различия, различия в развитии и развитии использования земельных участков выражаются в пределах нижней и верхней границы.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общие корректировки определяются по усреднению соответствующих коэффициентов.

Источник. 1. <https://statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov - popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия улучшений

https://statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Актуально: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено: 15.10.2021)

Исследование рынка земельных участков позволяет сделать следующие выводы, что значимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных категорийных участков находится в пределах незначительной величины и зависит от наличия/отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры.

Корректировки определяются по усреднению представленных в таблице коэффициентов.

Источником данных СтатНет на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки, категория земель, принадлежность или вид разрешенного использования, без учета благоустройства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	На обремененных дорожной инфраструктурой, не обремененных благоустройством			1,08
2	При наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обремененный дорожной инфраструктурой, не обремененный благоустройством	1,05	1,20	1,12
4	Обремененный собственными центральными водопроводом и канализацией с газоснабжением и теплоснабжением от централизованных сетей	1,01	1,18	1,09
5	Обремененный собственными центральными водопроводом и канализацией с газоснабжением и теплоснабжением от централизованных сетей	1,05	1,20	1,12
6	Обремененный собственными центральными водопроводом и канализацией с газоснабжением и теплоснабжением от централизованных сетей	1,07	1,22	1,14
7	Обремененный по параметрам обременения или теплоснабжением, газоснабжением от централизованных сетей, канализацией, водопроводом от централизованных сетей	1,04	1,08	1,05
8	Обремененный собственными водопроводом, канализацией, газоснабжением, теплоснабжением от централизованных сетей	1,00	1,04	1,02

При достижении друг друга значениями и обоснованных корректировок, стороны сделки (заказчик корректировки) могут быть согласованы с учетом фактического состояния и качества коммуникаций, благоустройства, дорожной инфраструктуры.

Источник. 1. <https://statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

В соответствии с Заданием на оценку стоимость определяется без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения), Оценщик использовал корректировку на наличие коммуникаций и улучшений.

Учитывая важность вышеописанных коммуникаций и улучшений для участков под ИЖС, Оценщик считает целесообразным использовать максимальные корректировки, а именно:

- наличие газоснабжения увеличивает стоимость участка на 22%;
- наличие электроснабжения (трехфазное напряжение) увеличивает стоимость участка на 14%;
- наличие ограждения по периметру КП увеличивает стоимость участка на 6%;
- наличие системы освещения территории увеличивает стоимость участка на 4%.

Итоговая корректировка определялась следующим образом с учётом округления:

$$(1 / (1,22 * 1,14 * 1,06 * 1,04) - 1) * 100\% = -35\%.$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 45-47.

Таблица 45.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по периметру КП

№ ана-лога	№ на ген. плане	Пло-щадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Оплата за сопро-вождение сделки, руб.	Оплата по инв.дого-вору, руб.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб.	Скоррек-тированная удельная цена предло-жения, руб./кв.м.	Скид-ка на торг, %	Корректи-ровка на улуч-шения, %	Скорректи-рованная стоимость, руб./кв.м.
1	19	721	2 667 700	105 300	877 500	1 684 900	2 336,89	-15%	-35%	1 291,13
2	21	626	2 316 200	105 300	877 500	1 333 400	2 130,03	-15%	-35%	1 176,84
3	22	621	2 297 700	105 300	877 500	1 314 900	2 117,39	-15%	-35%	1 169,86
4	23	616	2 279 200	105 300	877 500	1 296 400	2 104,55	-15%	-35%	1 162,76
5	24	627	2 319 900	105 300	877 500	1 337 100	2 132,54	-15%	-35%	1 178,23
6	25	622	2 301 400	105 300	877 500	1 318 600	2 119,94	-15%	-35%	1 171,27
7	26	622	2 301 400	105 300	877 500	1 318 600	2 119,94	-15%	-35%	1 171,27
8	27	615	2 275 500	105 300	877 500	1 292 700	2 101,95	-15%	-35%	1 161,33
9	28	614	2 271 800	105 300	877 500	1 289 000	2 099,35	-15%	-35%	1 159,89
10	29	614	2 271 800	105 300	877 500	1 289 000	2 099,35	-15%	-35%	1 159,89
11	40	640	2 368 000	105 300	877 500	1 385 200	2 164,38	-15%	-35%	1 195,82
12	41	623	2 305 100	105 300	877 500	1 322 300	2 122,47	-15%	-35%	1 172,66
13	42	635	2 349 500	105 300	877 500	1 366 700	2 152,28	-15%	-35%	1 189,13
14	43	647	2 393 900	105 300	877 500	1 411 100	2 180,99	-15%	-35%	1 205,00
15	44	660	2 442 000	105 300	877 500	1 459 200	2 210,91	-15%	-35%	1 221,53

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 46.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП ниже КПП

№ ана-лога	№ на ген. плане	Пло-щадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Оплата за сопро-вождение сделки, руб.	Оплата по инв.дого-вору, руб.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб.	Скоррек-тированная удельная цена предло-жения, руб./кв.м.	Скид-ка на торг, %	Корректи-ровка на улуч-шения, %	Скорректи-рованная стоимость, руб./кв.м.
1	32	648	2 624 400	99 900	832 500	1 692 000	2 611,11	-15%	-35%	1 442,64
2	33	640	2 592 000	99 900	832 500	1 659 600	2 593,13	-15%	-35%	1 432,70
3	34	648	2 624 400	99 900	832 500	1 692 000	2 611,11	-15%	-35%	1 442,64
4	36	627	2 539 350	99 900	832 500	1 606 950	2 562,92	-15%	-35%	1 416,01
5	37	614	2 486 700	99 900	832 500	1 554 300	2 531,43	-15%	-35%	1 398,62
6	50	612	2 478 600	99 900	832 500	1 546 200	2 526,47	-15%	-35%	1 395,87
7	51	614	2 486 700	99 900	832 500	1 554 300	2 531,43	-15%	-35%	1 398,62
8	53	613	2 482 650	99 900	832 500	1 550 250	2 528,96	-15%	-35%	1 397,25
9	54	621	2 515 050	99 900	832 500	1 582 650	2 548,55	-15%	-35%	1 408,07
10	55	640	2 592 000	99 900	832 500	1 659 600	2 593,13	-15%	-35%	1 432,70
11	56	813	3 292 650	99 900	832 500	2 360 250	2 903,14	-15%	-35%	1 603,98
12	58	652	2 640 600	99 900	832 500	1 708 200	2 619,94	-15%	-35%	1 447,52

№ ана-лога	№ на ген. плане	Пло-щадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Оплата за сопро-вождение сделки, руб.	Оплата по инв.дого-вору, руб.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб.	Скоррек-тированная удельная цена предло-жения, руб./кв.м.	Скид-ка на торг, %	Корректи-ровка на улуч-шения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
13	59	644	2 608 200	99 900	832 500	1 675 800	2 602,17	-15%	-35%	1 437,70
14	60	650	2 632 500	99 900	832 500	1 700 100	2 615,54	-15%	-35%	1 445,09
15	61	638	2 583 900	99 900	832 500	1 651 500	2 588,56	-15%	-35%	1 430,18
16	62	625	2 531 250	99 900	832 500	1 598 850	2 558,16	-15%	-35%	1 413,38
17	63	611	2 474 550	99 900	832 500	1 542 150	2 523,98	-15%	-35%	1 394,50
18	72	617	2 498 850	99 900	832 500	1 566 450	2 538,82	-15%	-35%	1 402,70
19	78	619	2 506 950	99 900	832 500	1 574 550	2 543,70	-15%	-35%	1 405,39
20	80	639	2 587 950	99 900	832 500	1 655 550	2 590,85	-15%	-35%	1 431,44
21	81	622	2 519 100	99 900	832 500	1 586 700	2 550,96	-15%	-35%	1 409,41
22	82	685	2 774 250	99 900	832 500	1 841 850	2 688,83	-15%	-35%	1 485,58
23	83	662	2 681 100	99 900	832 500	1 748 700	2 641,54	-15%	-35%	1 459,45
24	84	674	2 729 700	99 900	832 500	1 797 300	2 666,62	-15%	-35%	1 473,31
25	85	686	2 778 300	99 900	832 500	1 845 900	2 690,82	-15%	-35%	1 486,68
26	86	697	2 822 850	99 900	832 500	1 890 450	2 712,27	-15%	-35%	1 498,53
27	87	778	3 150 900	99 900	832 500	2 218 500	2 851,54	-15%	-35%	1 575,48
28	94	613	2 482 650	99 900	832 500	1 550 250	2 528,96	-15%	-35%	1 397,25
29	95	620	2 511 000	99 900	832 500	1 578 600	2 546,13	-15%	-35%	1 406,74
30	97	766	3 102 300	99 900	832 500	2 169 900	2 832,77	-15%	-35%	1 565,11
31	102	610	2 470 500	99 900	832 500	1 538 100	2 521,48	-15%	-35%	1 393,12
32	103	748	3 029 400	99 900	832 500	2 097 000	2 803,48	-15%	-35%	1 548,92
33	104	644	2 608 200	99 900	832 500	1 675 800	2 602,17	-15%	-35%	1 437,70
34	105	667	2 701 350	99 900	832 500	1 768 950	2 652,10	-15%	-35%	1 465,29
35	106	686	2 778 300	99 900	832 500	1 845 900	2 690,82	-15%	-35%	1 486,68
36	107	696	2 818 800	99 900	832 500	1 886 400	2 710,34	-15%	-35%	1 497,46
37	108	704	2 851 200	99 900	832 500	1 918 800	2 725,57	-15%	-35%	1 505,88
38	109	782	3 167 100	99 900	832 500	2 234 700	2 857,67	-15%	-35%	1 578,86
39	111	706	2 859 300	99 900	832 500	1 926 900	2 729,32	-15%	-35%	1 507,95
40	112	647	2 620 350	99 900	832 500	1 687 950	2 608,89	-15%	-35%	1 441,41
41	113	650	2 632 500	99 900	832 500	1 700 100	2 615,54	-15%	-35%	1 445,09
42	114	662	2 681 100	99 900	832 500	1 748 700	2 641,54	-15%	-35%	1 459,45
43	115	674	2 729 700	99 900	832 500	1 797 300	2 666,62	-15%	-35%	1 473,31
44	116	685	2 774 250	99 900	832 500	1 841 850	2 688,83	-15%	-35%	1 485,58
45	118	653	2 644 650	99 900	832 500	1 712 250	2 622,13	-15%	-35%	1 448,73
46	123	606	2 454 300	99 900	832 500	1 521 900	2 511,39	-15%	-35%	1 387,54
47	124	636	2 575 800	99 900	832 500	1 643 400	2 583,96	-15%	-35%	1 427,64
48	125	749	3 033 450	99 900	832 500	2 101 050	2 805,14	-15%	-35%	1 549,84
49	126	684	2 770 200	99 900	832 500	1 837 800	2 686,84	-15%	-35%	1 484,48
50	127	684	2 770 200	99 900	832 500	1 837 800	2 686,84	-15%	-35%	1 484,48
51	128	698	2 826 900	99 900	832 500	1 894 500	2 714,18	-15%	-35%	1 499,58
52	130	706	2 859 300	99 900	832 500	1 926 900	2 729,32	-15%	-35%	1 507,95
53	133	662	2 681 100	99 900	832 500	1 748 700	2 641,54	-15%	-35%	1 459,45
54	134	670	2 713 500	99 900	832 500	1 781 100	2 658,36	-15%	-35%	1 468,74
55	137	789	3 195 450	99 900	832 500	2 263 050	2 868,25	-15%	-35%	1 584,71
56	144	632	2 559 600	99 900	832 500	1 627 200	2 574,68	-15%	-35%	1 422,51
57	145	770	3 118 500	99 900	832 500	2 186 100	2 839,09	-15%	-35%	1 568,60
58	146	674	2 729 700	99 900	832 500	1 797 300	2 666,62	-15%	-35%	1 473,31
59	147	698	2 826 900	99 900	832 500	1 894 500	2 714,18	-15%	-35%	1 499,58
60	148	702	2 843 100	99 900	832 500	1 910 700	2 721,79	-15%	-35%	1 503,79
61	149	701	2 839 050	99 900	832 500	1 906 650	2 719,90	-15%	-35%	1 502,74
62	156	653	2 644 650	99 900	832 500	1 712 250	2 622,13	-15%	-35%	1 448,73

№ ана-лога	№ на ген. плане	Пло-щадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Оплата за сопро-вождение сделки, руб.	Оплата по инв.дого-вору, руб.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб.	Скоррек-тированная удельная цена предло-жения, руб./кв.м.	Скид-ка на торг, %	Корректи-ровка на улуч-шения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
63	158	682	2 762 100	99 900	832 500	1 829 700	2 682,84	-15%	-35%	1 482,27
64	162	660	2 673 000	99 900	832 500	1 740 600	2 637,27	-15%	-35%	1 457,09
65	166	676	2 737 800	99 900	832 500	1 805 400	2 670,71	-15%	-35%	1 475,57
66	171	664	2 689 200	99 900	832 500	1 756 800	2 645,78	-15%	-35%	1 461,79
67	173	622	2 519 100	99 900	832 500	1 586 700	2 550,96	-15%	-35%	1 409,41

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 47.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП выше КПП

№ ана-лога	№ на ген. плане	Пло-щадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Оплата за сопро-вождение сделки, руб.	Оплата по инв.дого-вору, руб.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб.	Скоррек-тированная удельная цена предло-жения, руб./кв.м.	Скид-ка на торг, %	Корректи-ровка на улуч-шения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
1	212	621	2 670 300	100 800	840 000	1 729 500	2 785,02	-15%	-35%	1 538,72
2	214	711	3 057 300	100 800	840 000	2 116 500	2 976,79	-15%	-35%	1 644,68
3	240	631	2 713 300	100 800	840 000	1 772 500	2 809,03	-15%	-35%	1 551,99
4	241	735	3 160 500	100 800	840 000	2 219 700	3 020,00	-15%	-35%	1 668,55
5	244	750	3 225 000	100 800	840 000	2 284 200	3 045,60	-15%	-35%	1 682,69
6	258	614	2 640 200	100 800	840 000	1 699 400	2 767,75	-15%	-35%	1 529,18
7	259	656	2 820 800	100 800	840 000	1 880 000	2 865,85	-15%	-35%	1 583,38
8	276	857	3 685 100	100 800	840 000	2 744 300	3 202,22	-15%	-35%	1 769,23

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Выбор объектов-аналогов для определения итоговой стоимости проводился с учетом соответствия объектов-аналогов критерию «расположение внутри поселка», а также с учетом рекомендуемого на практике количества аналогов (от 3 до 5) и принципа замещения, согласно которому максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог, соответственно, выбирались объекты с минимальной удельной стоимостью после введения необходимых корректировок. Выбранные для определения итоговой стоимости аналоги выделены в табл. 45-47.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где: D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 48-50.

Таблица 48.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных по периметру КП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб./кв.м.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №3	3 700,00	1 169,86	2 530,14	0,1994	233,27
Аналог №4	3 700,00	1 162,76	2 537,24	0,2000	232,55
Аналог №8	3 700,00	1 161,33	2 538,67	0,2001	232,38
Аналог №9	3 700,00	1 159,89	2 540,11	0,2002	232,21
Аналог №10	3 700,00	1 159,89	2 540,11	0,2003	232,33
Итого			12 686,27	1,0000	1 162,74
Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.					1 160

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 49.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных внутри КП ниже КПП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №6	4 050,00	1 395,87	2 654,13	0,1999	279,03
Аналог №7	4 050,00	1 398,62	2 651,38	0,1996	279,16
Аналог №17	4 050,00	1 394,50	2 655,50	0,2000	278,90
Аналог №31	4 050,00	1 393,12	2 656,88	0,2001	278,76
Аналог №46	4 050,00	1 387,54	2 662,46	0,2004	278,06
Итого			13 280,35	1,0000	1 393,91
Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.					1 390

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных внутри КП выше КПП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	4 300,00	1 538,72	2 761,28	0,2023	311,28
Аналог №2	4 300,00	1 644,68	2 655,32	0,1945	319,89
Аналог №3	4 300,00	1 551,99	2 748,01	0,2013	312,42
Аналог №6	4 300,00	1 529,18	2 770,82	0,2030	310,42
Аналог №7	4 300,00	1 583,38	2 716,62	0,1989	314,93
Итого			13 652,05	1,0000	1 568,94
Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.					1 570

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Подгруппа по местоположению*	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./к.
1	50:15:0071201:1223	615	1	1 160	713 400
2	50:15:0071201:1226	608	1	1 160	705 280
3	50:15:0071201:1228	634	1	1 160	735 440
4	50:15:0071201:1229	617	1	1 160	715 720
5	50:15:0071201:1230	605	1	1 160	701 800
6	50:15:0071201:1231	611	1	1 160	708 760
7	50:15:0071201:1232	603	1	1 160	699 480
8	50:15:0071201:1233	603	1	1 160	699 480
9	50:15:0071201:1234	602	1	1 160	698 320
10	50:15:0071201:1249	683	3	1 570	1 072 310
11	50:15:0071201:1284	661	2	1 390	918 790
12	50:15:0071201:1307	703	3	1 570	1 103 710
13	50:15:0071201:1313	694	3	1 570	1 089 580
14	50:15:0071201:1318	674	3	1 570	1 058 180
15	50:15:0071201:1339	600	3	1 570	942 000
16	50:15:0071201:1367	601	1	1 160	697 160
17	50:15:0071201:1416	624	2	1 390	867 360
18	50:15:0071201:1429	864	3	1 570	1 356 480
19	50:15:0071201:1435	796	2	1 390	1 106 440
Итого					16 610 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

*Примечание:

1 – по периметру

2 – внутри, ниже КПП

3 – внутри, выше КПП

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 19 (Девятнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

16 610 500 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	713 400
2	50:15:0071201:1226	608	705 280
3	50:15:0071201:1228	634	735 440
4	50:15:0071201:1229	617	715 720
5	50:15:0071201:1230	605	701 800
6	50:15:0071201:1231	611	708 760
7	50:15:0071201:1232	603	699 480
8	50:15:0071201:1233	603	699 480

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
9	50:15:0071201:1234	602	698 320
10	50:15:0071201:1249	683	1 072 310
11	50:15:0071201:1284	661	918 790
12	50:15:0071201:1307	703	1 103 710
13	50:15:0071201:1313	694	1 089 580
14	50:15:0071201:1318	674	1 058 180
15	50:15:0071201:1339	600	942 000
16	50:15:0071201:1367	601	697 160
17	50:15:0071201:1416	624	867 360
18	50:15:0071201:1429	864	1 356 480
19	50:15:0071201:1435	796	1 106 440

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 19 (Девятнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

16 610 500

(Шестнадцать миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1223	615	713 400
2	50:15:0071201:1226	608	705 280
3	50:15:0071201:1228	634	735 440
4	50:15:0071201:1229	617	715 720
5	50:15:0071201:1230	605	701 800
6	50:15:0071201:1231	611	708 760
7	50:15:0071201:1232	603	699 480
8	50:15:0071201:1233	603	699 480
9	50:15:0071201:1234	602	698 320
10	50:15:0071201:1249	683	1 072 310
11	50:15:0071201:1284	661	918 790
12	50:15:0071201:1307	703	1 103 710
13	50:15:0071201:1313	694	1 089 580
14	50:15:0071201:1318	674	1 058 180
15	50:15:0071201:1339	600	942 000
16	50:15:0071201:1367	601	697 160
17	50:15:0071201:1416	624	867 360
18	50:15:0071201:1429	864	1 356 480
19	50:15:0071201:1435	796	1 106 440

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Объекты-аналоги по состоянию на 09.06.2021 г.:

Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:

1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6872/>

Земельный участок №19 7.21 сот.

Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский район, Истринский район

2 271 150 Р

ПОКАЗАТЬ СМДП

3 спальни, 3 ванные, 3 балкона, 3 террасы, 3 парковочных мест, 3 хранилища, 3 гаражи, 3 подвалы, 3 чердаки, 3 кладовые, 3 подвалы, 3 чердаки, 3 кладовые

Местоположение **Заявка на просмотр**

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6870/>

Земельный участок №21 6.26 сот.

Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский район, Истринский район

1 971 900 Р

ПОКАЗАТЬ СМДП

3 спальни, 3 ванные, 3 балкона, 3 террасы, 3 парковочных мест, 3 хранилища, 3 гаражи, 3 подвалы, 3 чердаки, 3 кладовые, 3 подвалы, 3 чердаки, 3 кладовые

Местоположение **Заявка на просмотр**

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6869/>

Земельный участок №22 6.21 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна»

1 956 150 Р

[показать фото](#)

3 фотографии [Скачать PDF](#)

- Подключено: 30 кв. м
- Электричество
- Газ

История	22
Площадь участка	621 кв. м
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6868/>

Земельный участок №23 6.16 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна»

1 940 400 Р

[показать фото](#)

3 фотографии [Скачать PDF](#)

- Подключено: 30 кв. м
- Электричество
- Газ

История	23
Площадь участка	616 кв. м
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6867/>

Земельный участок №24 6.27 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросиха, котловый поселок-поселение №24

1 975 050 Р

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6866/>

Земельный участок №25 6.22 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросиха, котловый поселок-поселение №25

1 959 300 Р

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

[illegible][illegible]

9. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6863/>

Земельный участок №28 6.14 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселок №28

1 934 100 Р
[показать цену](#)

☒ В ипотеку ☒ Со счетом ДСБ

- Водоотведение
- Электричество
- Газ

Ипотека	28
Площадь участка	6.14 сот
Ближайшая метро	Никитинское 30 мин
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6862/>

Земельный участок №29 6.14 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселок №29

1 934 100 Р
[показать цену](#)

☒ В ипотеку ☒ Со счетом ДСБ

- Водоотведение
- Электричество
- Газ

Ипотека	28
Площадь участка	6.14 сот
Ближайшая метро	Никитинское 30 мин
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

[illegible]

Земельный участок №41 6.23 сот.

1 962 450 Р

(показать фото)

- ☒ В ипотеку
- ☐ Снять ДСН
- ☒ Строительство
- Инвестиционно, 5 лет
- ☒ Землеустройство
- + Газ

История	22
Высвободить участок	0.23 сот
Близкие метро	На расстоянии 10 км
Ближайшие школы и детские сады	Школа

Местоположение Заявка на просмотр

13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6858/>

Земельный участок №42 6.35 сот.

Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна»

2 000 250 P

[купить землю](#)

3 спальни | Современная кухня

Полностью оборудованная ванная | Панорамные окна

Дизайнерский интерьер | Газ

Местоположение **Заявка на просмотр**

14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6857/>

Земельный участок №43 6.47 сот.

Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна»

2 038 050 P

[купить землю](#)

3 спальни | Современная кухня

Полностью оборудованная ванная | Панорамные окна

Дизайнерский интерьер | Газ

Местоположение **Заявка на просмотр**

15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6856/>

Земельный участок №44 6.60 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросиха, коттеджный посёлок «Купавна-Сити»

2 079 000 Р

[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

- Площадь участка: 6 сот
- Электричество
- Газ

Адрес	35
Площадь участка	6.60 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка ниже КПП:

1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7129/>

Земельный участок №32 6.48 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросиха, коттеджный посёлок «Купавна-Сити»

2 365 200 Р

[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

- Площадь участка: 6 сот
- Электричество
- Газ

Адрес	35
Площадь участка	6.48 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7130/>

Земельный участок №33 6.40 сот.

Москва, район Купавна, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 336 000 Р

[Получить консультацию](#)

- 3 спальни
- Современная кухня
- Полностью оборудованная ванная
- Две террасы
- Газ
- Автоматическое отопление
- Площадь участка 6.40 сот
- Близость метро
- Близость к/д станции

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7131/>

Земельный участок №34 6.48 сот.

Москва, район Купавна, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 365 200 Р

[Получить консультацию](#)

- 3 спальни
- Современная кухня
- Полностью оборудованная ванная
- Две террасы
- Газ
- Автоматическое отопление
- Площадь участка 6.48 сот
- Близость метро
- Близость к/д станции

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7133/>

Земельный участок №36 6.27 сот.

Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселение №3

2 288 550 Р

[Получить скидку](#)

☐ В ипотеку ☐ Со скидкой ДСБ

- Подключить водоснабжение 15 кв.
- Электричество
- Газ

Ипотека	36
Площадь участка	6.27 сот
Ближайшая метро	Никольское 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7134/>

Земельный участок №37 6.14 сот.

Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселение №3

2 241 100 Р

[Получить скидку](#)

☐ В ипотеку ☐ Со скидкой ДСБ

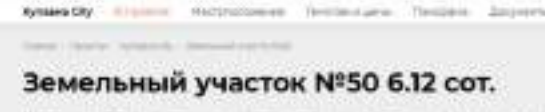
- Подключить водоснабжение 15 кв.
- Электричество
- Газ

Ипотека	27
Площадь участка	6.14 сот
Ближайшая метро	Никольское 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

Земельный участок №50 6.12 сот.

М. Москвитинского, Ленинский район, г. Ростов, который входит в состав г.Ростова



2 233 800 Р

ПОКАЗАТЬ СМЕТУ

В ипотеку Снять, ДС

- Площадь: 612 кв.м
- Эксплуатация: 15 лет
- Газ

История	18
Средняя цена	3,71 кв.м
Ближайшие метро	Ростовский 15 мин
Ближайшие школы	Народная

Местоположение Заявка на просмотр

[illegible]

[illegible]

<https://www.asten.a.ru/projects/kupavna-cityitem/142/>

АСТЕН АРИТЕКТУРА

Купавна Дача Проект Консультации +7 (495) 353-70-64 ЗАКАЗАТЬ ПРОЕКТ

Купавно City В купавну Местоположение План дома дачи Планировка Документы Фото Углубленные планы

Проект Купавны Купавно - проект Купавно - проект

Земельный участок №54 6.21 сот.

Многоквартирный комплекс в элитном районе г. Москвы, с развитой инфраструктурой

2 266 650 P

[показать фото](#)

- В комплексе Сдать, ДСБ
- Строительство Завершено, 6 кв
- Эксплуатация Да

Площадь	38
Высота участка	3.2 м
Благоустройство	Нормально, 10 кв
Благоустройство участка	Хорошо

Местоположение **Заявка на просмотр**

10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7143/>

Земельный участок №55 6.40 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 336 000 Р
[купить объект](#)

В ипотеку | Снять, ДСР

История
Актуальность: 15 мин
Экспертная
Где

Адрес	И5
Площадь участка	0.41 сот
Ближайшие метро	Павловский 30 мин
Ближайшие ж/д станции	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

11. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7144/>

Земельный участок №56 8.13 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 967 450 Р
[купить объект](#)

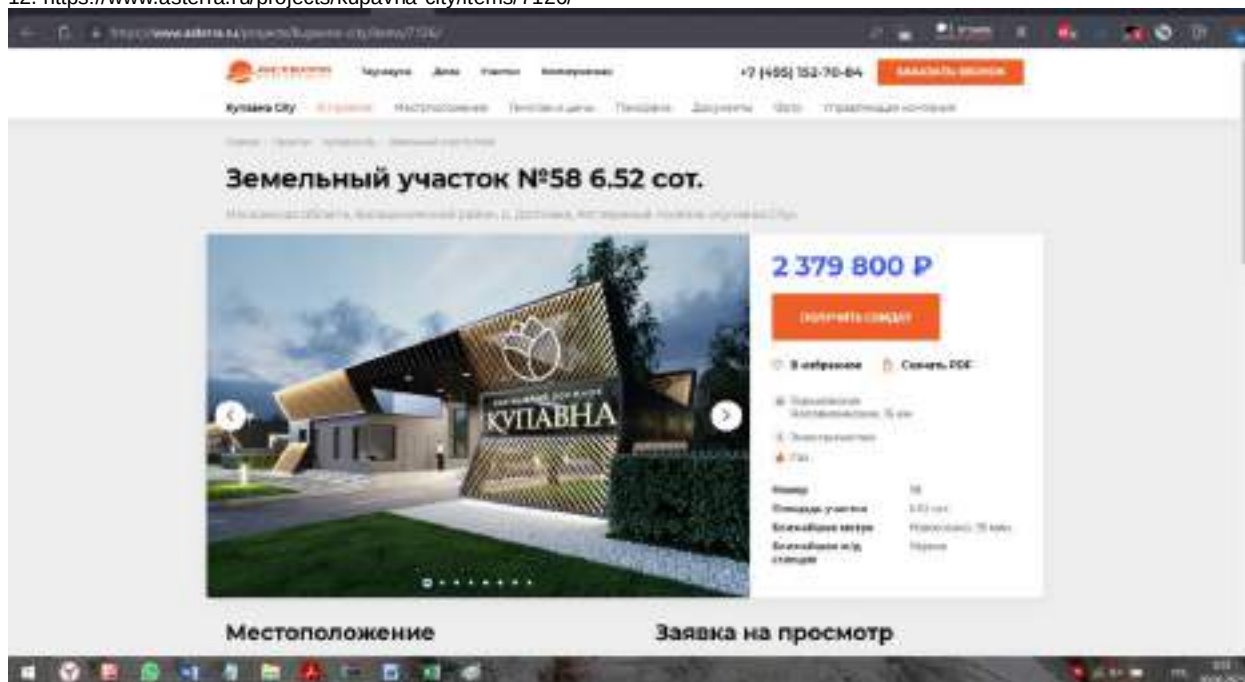
В ипотеку | Снять, ДСР

История
Актуальность: 15 мин
Экспертная
Где

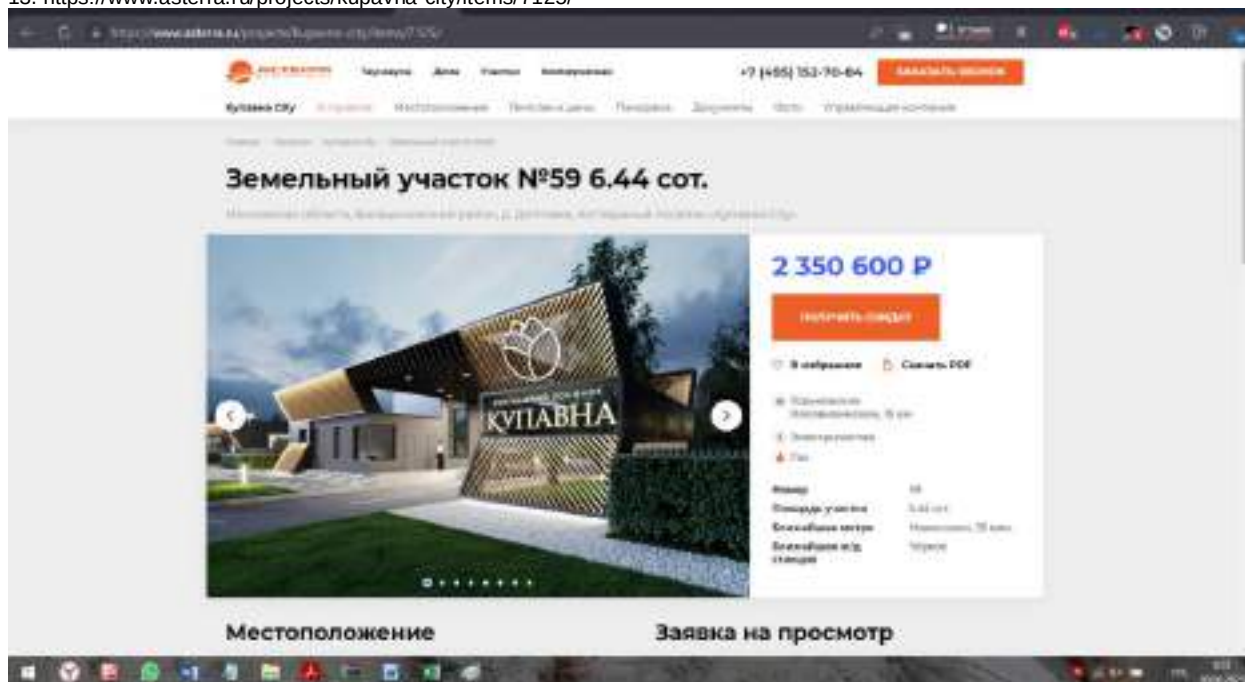
Адрес	И5
Площадь участка	0.41 сот
Ближайшие метро	Павловский 30 мин
Ближайшие ж/д станции	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

12. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7126/>



13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7125/>



14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7124/>

Земельный участок №60 6.50 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый участок №60/01/01

2 372 500 Р

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7123/>

Земельный участок №61 6.38 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый участок №61/01/01

2 328 700 Р

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

Земельный участок №62 6.25 сот.

Местоположение, фотогалерея, планы участка

2 281 250 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

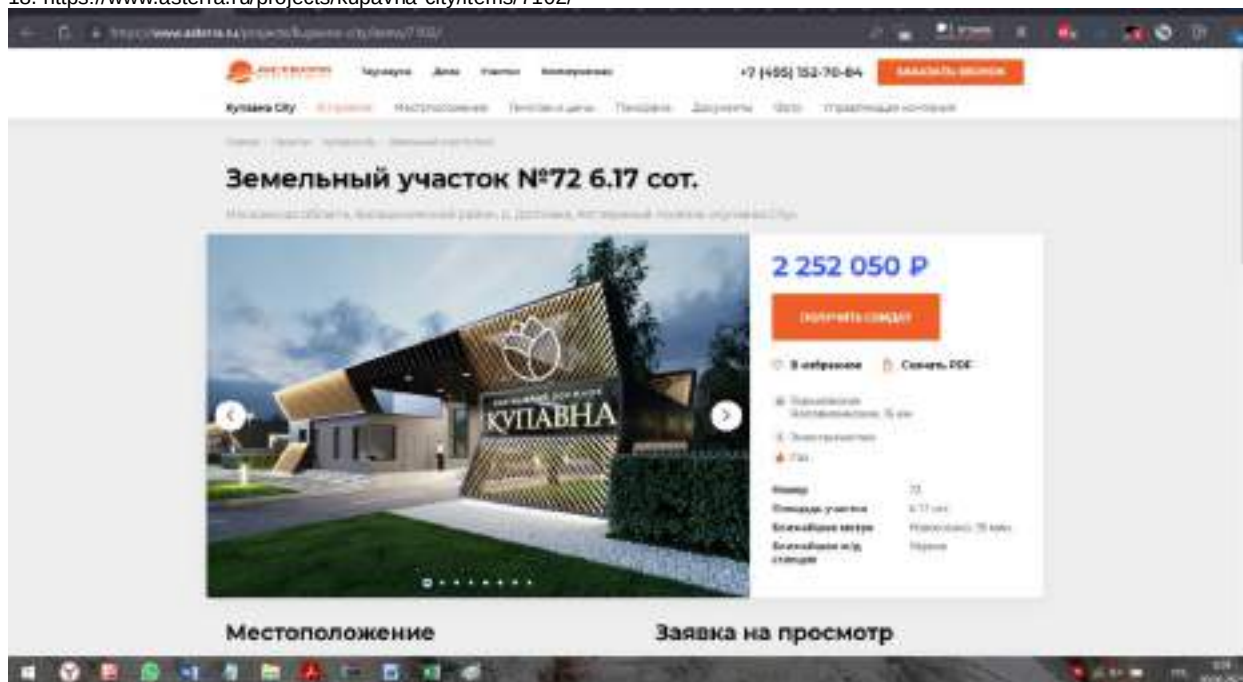
- 3 предложения
- Состояние: ДСР
- Площадь участка: 6.25 сот
- Эксплуатация: Земельный участок
- Цена: 2 281 250 Р

История	№
Описание участка	6.25 сот
Близлежащие объекты	Проектируемая линия
Ближайшие школы	Школа

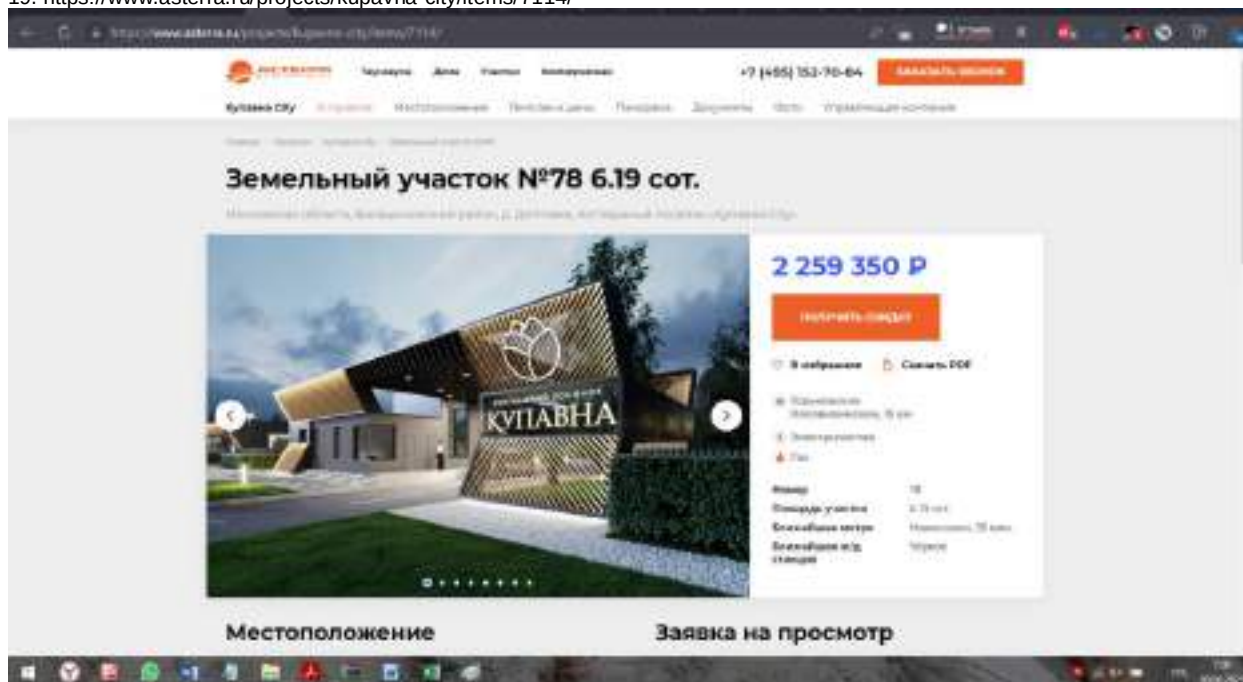
Местоположение **Заявка на просмотр**

[illegible]

18. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7102/>



19. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7114/>



[illegible][illegible]

22. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7104/>

Земельный участок №82 6.85 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 500 250 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	Д/С
Площадь участка	6.85 сот
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшее к/д станция	Наро-Фоминское

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

23. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7105/>

Земельный участок №83 6.63 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 419 950 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	Д/С
Площадь участка	6.63 сот
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшее к/д станция	Наро-Фоминское

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

24. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7106/>

Земельный участок №84 6.74 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский район, д. Давыдовское

2 460 100 Р
[купить сразу](#)

В ипотеку Ссуды ДСФ

Видеосъемка
Аэрофотосъемка, 3D
Экспертное
ГАС

Адрес	ИИ
Площадь участка	6.74 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Истрин

Местоположение **Заявка на просмотр**

25. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7107/>

Земельный участок №85 6.86 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский район, д. Давыдовское

2 503 900 Р
[купить сразу](#)

В ипотеку Ссуды ДСФ

Видеосъемка
Аэрофотосъемка, 3D
Экспертное
ГАС

Адрес	ИИ
Площадь участка	6.86 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Истрин

Местоположение **Заявка на просмотр**

26. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7108/>

Земельный участок №86 6.97 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 544 050 Р
[купить сразу](#)

8 соток
Согласие СОС

Историческое значение, 15 кв.
Эксплуатация
Газ

Адрес	ИП
Площадь участка	6.97 сот
Ближайшее метро	Николоямское 10 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

27. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7109/>

Земельный участок №87 7.78 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 839 700 Р
[купить сразу](#)

8 соток
Согласие СОС

Историческое значение, 15 кв.
Эксплуатация
Газ

Адрес	ИП
Площадь участка	7.78 сот
Ближайшее метро	Николоямское 10 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

28. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7090/>

Земельный участок №94 6.13 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 237 450 Р
[купить сайт](#)

В ипотеку | Снять, ДСР

Полное описание: 15 кв.
Электричество
Газ

Адрес	И5
Площадь участка	6.13 сот
Ближайшее метро	Многоквартирный 30 км
Ближайшее к/д станция	Наровля

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

29. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7089/>

Земельный участок №95 6.20 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 263 000 Р
[купить сайт](#)

В ипотеку | Снять, ДСР

Полное описание: 15 кв.
Электричество
Газ

Адрес	И5
Площадь участка	6.20 сот
Ближайшее метро	Многоквартирный 30 км
Ближайшее к/д станция	Наровля

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

30. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7067/>

Земельный участок №97 7.66 сот.

Московская область, Истринский район, д. Дроздово, коттеджный поселок «Купавна City»

2 795 900 Р

[ПОКАЗАТЬ СНИМКИ](#)

В избранное Сравнить с ДД

- Площадь участка: 7,66 сот.
- Электричество
- Газ

Адрес	51
Площадь участка	7,66 сот.
Ближайшее метро	Наро-Фоминское 30 мин.
Ближайшая ж/д станция	Истринская

Местоположение **Заявка на просмотр**

31. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7072/>

Земельный участок №102 6.09 сот.

Московская область, Истринский район, д. Дроздово, коттеджный поселок «Купавна City»

2 222 850 Р

[ПОКАЗАТЬ СНИМКИ](#)

В избранное Сравнить с ДД

- Площадь участка: 6,09 сот.
- Электричество
- Газ

Адрес	101
Площадь участка	6,09 сот.
Ближайшее метро	Наро-Фоминское 30 мин.
Ближайшая ж/д станция	Истринская

Местоположение **Заявка на просмотр**

32. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7073/>

The screenshot displays the website for the Kupavna City project. The main heading is "Земельный участок №103 7.48 сот." (Land plot No. 103, 7.48 acres). Below the heading is a large image of a modern building with a sign that says "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "2 730 200 Р" with a button "купить объект". Below the price, there are two tabs: "В ипотеку" and "Снять, ДСР". A list of features is provided: "Площадь застройки: 15 кв.", "Эксплуатация", "Газ", "Адрес", "Площадь участка: 7.48 сот.", "Ближайшее метро: Новокосино 30 мин.", and "Ближайшее ж/д: станция". At the bottom, there are two buttons: "Местоположение" and "Заявка на просмотр".

33. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7087/>

The screenshot displays the website for the Kupavna City project. The main heading is "Земельный участок №104 6.44 сот." (Land plot No. 104, 6.44 acres). Below the heading is a large image of a modern building with a sign that says "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "2 350 600 Р" with a button "купить объект". Below the price, there are two tabs: "В ипотеку" and "Снять, ДСР". A list of features is provided: "Площадь застройки: 15 кв.", "Эксплуатация", "Газ", "Адрес", "Площадь участка: 6.44 сот.", "Ближайшее метро: Новокосино 30 мин.", and "Ближайшее ж/д: станция". At the bottom, there are two buttons: "Местоположение" and "Заявка на просмотр".

34. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7086/>

Земельный участок №105 6.67 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140500

2 434 550 Р
[купить сразу](#)

В ипотеку Ссуды ДСБ

Подходит для: Инвестиции, 15 лет
Эксплуатация
Газ

Адрес	140500
Площадь участка	6.67 сот
Ближайшее метро	Николоямское 10 км
Ближайшее к/д станция	Николо

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

35. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7085/>

Земельный участок №106 6.86 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140500

2 503 900 Р
[купить сразу](#)

В ипотеку Ссуды ДСБ

Подходит для: Инвестиции, 15 лет
Эксплуатация
Газ

Адрес	140500
Площадь участка	6.86 сот
Ближайшее метро	Николоямское 10 км
Ближайшее к/д станция	Николо

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

36. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7084/>

Земельный участок №107 6.96 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 540 400 Р
[купить объект](#)

8 соток
Согласие ДСФ

Подключено
Электричество, 15 квт
Эксплуатация
Газ

Адрес	1251
Площадь участка	6.96 сот
Ближайшее метро	Нахимовский 30 мин
Ближайшее ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

37. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7083/>

Земельный участок №108 7.04 сот.
Московская область, Волоколамский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 569 600 Р
[купить объект](#)

8 соток
Согласие ДСФ

Подключено
Электричество, 15 квт
Эксплуатация
Газ

Адрес	1251
Площадь участка	7.04 сот
Ближайшее метро	Нахимовский 30 мин
Ближайшее ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

38. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7082/>

Земельный участок №109 7.82 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 854 300 Р
[купить сразу](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСР

• Подключено
Электричество, 15 квт
 • Электросчетчик
 • Газ

Адрес	101
Площадь участка	7.82 сот
Ближайшее метро	Многоквартирный 30 минут
Ближайшее к/д станция	Нарово

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

39. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7074/>

Земельный участок №111 7.06 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 140602

2 576 900 Р
[купить сразу](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСР

• Подключено
Электричество, 15 квт
 • Электросчетчик
 • Газ

Адрес	101
Площадь участка	7.06 сот
Ближайшее метро	Многоквартирный 30 минут
Ближайшее к/д станция	Нарово

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

40. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7075/>

Земельный участок №112 6.47 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 361 550 Р

купить сразу

8 объектов Ссылка DCE

Планировка: Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

Эксплуатация: Земельный участок

Газ: Нет

Адрес	141200
Площадь участка	6.47 сот
Ближайшие метро	Истринский 30 км
Ближайшие ж/д станции	Истра

Местоположение **Заявка на просмотр**

41. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7076/>

Земельный участок №113 6.50 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 372 500 Р

купить сразу

8 объектов Ссылка DCE

Планировка: Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

Эксплуатация: Земельный участок

Газ: Нет

Адрес	141200
Площадь участка	6.50 сот
Ближайшие метро	Истринский 30 км
Ближайшие ж/д станции	Истра

Местоположение **Заявка на просмотр**

42. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7077/>

Земельный участок №114 6.62 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 416 300 Р
[купить сразу](#)

8 соток
Согласие ДСФ

История
Актуальность: 15 лет
Эксплуатация
Газ

Адрес	141200
Площадь участка	6.62 сот
Ближайшие метро	Никольское 30 км
Ближайшие ж/д станции	Никольское

Местоположение **Заявка на просмотр**

43. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7078/>

Земельный участок №115 6.74 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 460 100 Р
[купить сразу](#)

8 соток
Согласие ДСФ

История
Актуальность: 15 лет
Эксплуатация
Газ

Адрес	141200
Площадь участка	6.74 сот
Ближайшие метро	Никольское 30 км
Ближайшие ж/д станции	Никольское

Местоположение **Заявка на просмотр**

44. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7079/>

Земельный участок №116 6.85 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 500 250 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	158
Площадь участка	6.85 сот
Ближайшие метро	На расстоянии 30 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

45. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7066/>

Земельный участок №118 6.53 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 383 450 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	158
Площадь участка	6.53 сот
Ближайшие метро	На расстоянии 30 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

46. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7061/>

Земельный участок №123 6.06 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 211 900 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☐ Подключить водоснабжение, 15 кв.
☐ Электроснабжение
☐ Газ

Адрес	123
Площадь участка	6.06 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

47. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7060/>

Земельный участок №124 6.36 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 321 400 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☐ Подключить водоснабжение, 15 кв.
☐ Электроснабжение
☐ Газ

Адрес	124
Площадь участка	6.36 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

48. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7039/>

Земельный участок №125 7.48 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 730 200 Р
[купить сразу](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСР

• Подземные коммуникации, 5 кв.
 • Электроснабжение
 • Газ

Адрес	151
Площадь участка	7.48 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

49. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7040/>

Земельный участок №126 6.84 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 496 600 Р
[купить сразу](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСР

• Подземные коммуникации, 5 кв.
 • Электроснабжение
 • Газ

Адрес	151
Площадь участка	6.84 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Нартево

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

50. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7041/>

Земельный участок №127 6.84 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский муниципальный округ 141200

2 496 600 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	141200
Площадь участка	6.84 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Наровля

Местоположение **Заявка на просмотр**

51. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7042/>

Земельный участок №128 6.98 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский муниципальный округ 141200

2 547 700 Р
[купить объект](#)

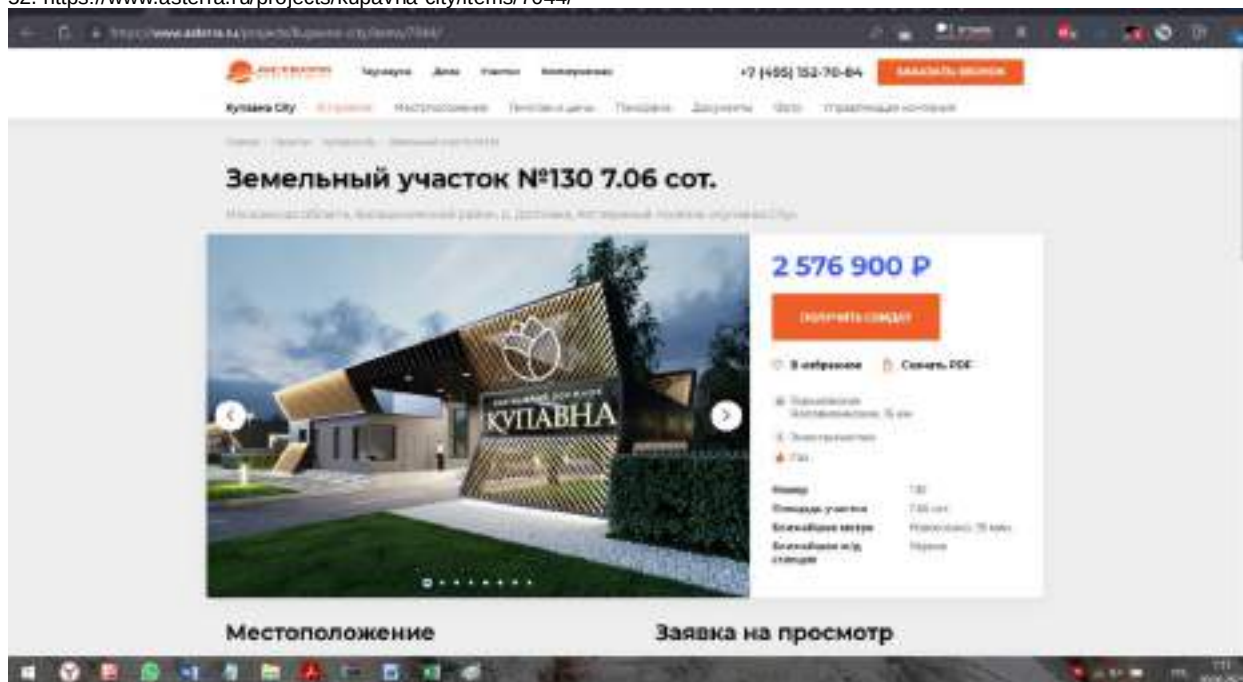
☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 лет
☒ Земельный участок
☒ Газ

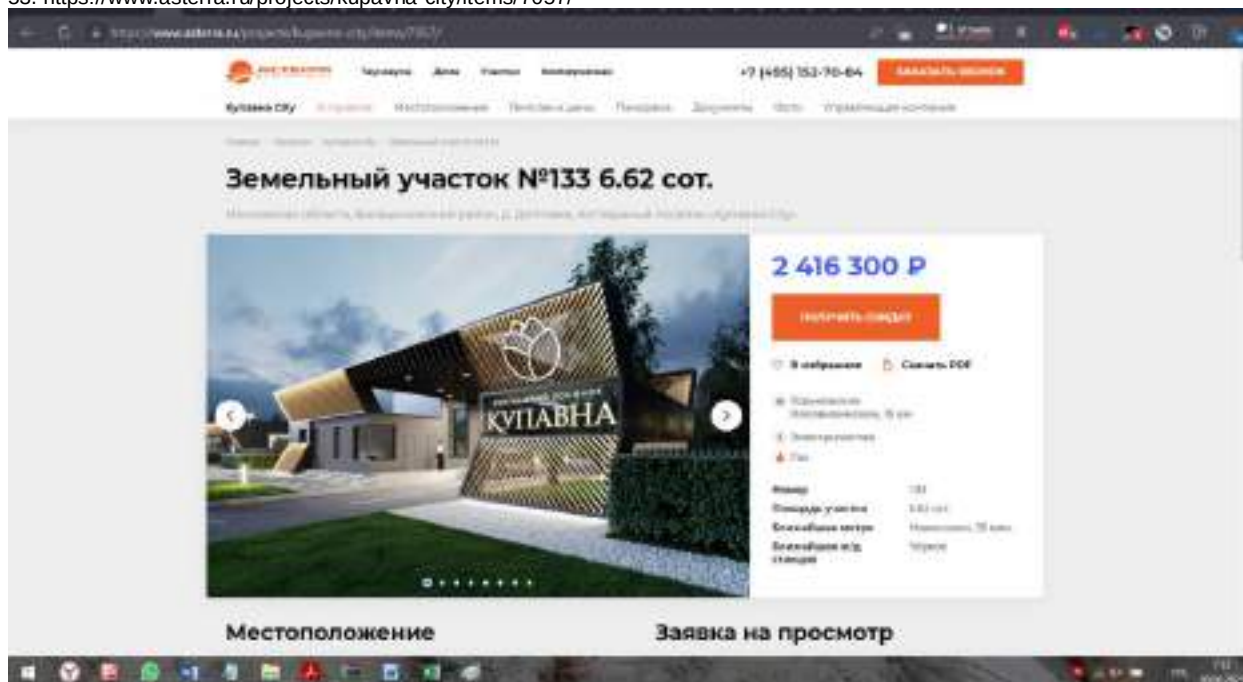
Адрес	141200
Площадь участка	6.98 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 км
Ближайшее к/д станция	Наровля

Местоположение **Заявка на просмотр**

52. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7044/>



53. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7057/>



54. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7056/>

Земельный участок №134 6.70 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 445 500 P

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

55. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7053/>

Земельный участок №137 7.89 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 879 850 P

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

56. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7050/>

Земельный участок №144 6.32 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский поселковый округ №144

2 306 800 Р

[ПОКАЗАТЬ СНИМКИ](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДДУ

☒ Подключить
 Коммунальные 35 квт
☒ Инженерные
 Газ

Адрес	181
Площадь участка	6.32 сот
Ближайшее метро	Наро-Фоминское 35 мин
Ближайшая ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

57. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7051/>

Земельный участок №145 7.71 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, Истринский поселковый округ №145

2 814 150 Р

[ПОКАЗАТЬ СНИМКИ](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДДУ

☒ Подключить
 Коммунальные 35 квт
☒ Инженерные
 Газ

Адрес	181
Площадь участка	7.71 сот
Ближайшее метро	Наро-Фоминское 35 мин
Ближайшая ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

58. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7038/>

Земельный участок №146 6.74 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 460 100 Р
[купить объект](#)

В ипотеку Ссудка ДСБ

Планировка: 3-х комнатная, 5 вкл.
Эксплуатация: Газ

Адрес	1581
Площадь участка	6.74 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

59. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7037/>

Земельный участок №147 6.98 сот.
Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 547 700 Р
[купить объект](#)

В ипотеку Ссудка ДСБ

Планировка: 3-х комнатная, 5 вкл.
Эксплуатация: Газ

Адрес	1581
Площадь участка	6.98 сот
Ближайшее метро	Павловский 30 мин
Ближайшее к/д станция	Нартево

Местоположение **Заявка на просмотр**

60. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7036/>

Земельный участок №148 7.02 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 562 300 Р

[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

• Подготовлено
 • Актуальность: 15 лет
 • Экспертное
 • Газ

Адрес	181
Площадь участка	7.02 сот
Ближайшее метро	Поселок 10 км
Ближайшее ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

61. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7035/>

Земельный участок №149 7.01 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 558 650 Р

[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

• Подготовлено
 • Актуальность: 15 лет
 • Экспертное
 • Газ

Адрес	181
Площадь участка	7.01 сот
Ближайшее метро	Поселок 10 км
Ближайшее ж/д станция	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

62. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7018/>

Земельный участок №156 6.53 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 383 450 Р
[купить этот объект](#)

В ипотеку Ссудка ДСБ

Виды разрешенного использования: 15 сот
Эксплуатационный класс
Газ

Адрес	141200
Площадь участка	6.53 сот
Ближайшие метро	На расстоянии 30 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

63. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7032/>

Земельный участок №158 6.83 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, Истринский муниципальный округ 141200

2 492 950 Р
[купить этот объект](#)

В ипотеку Ссудка ДСБ

Виды разрешенного использования: 15 сот
Эксплуатационный класс
Газ

Адрес	141200
Площадь участка	6.83 сот
Ближайшие метро	На расстоянии 30 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

[Местоположение](#) [Заявка на просмотр](#)

64. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7028/>

Земельный участок №162 6.60 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселок 6.60 сот.

2 409 000 Р

Выбрать объект

☒ В ипотеку ☒ Со счетом ДСБ

- Подключен к электросети 15 кв.
- Эксплуатация
- Газ

Ипотека	100
Площадь участка	6.60 сот.
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

Местоположение **Заявка на просмотр**

65. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7021/>

Земельный участок №166 6.78 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, котловый поселок-поселок 6.78 сот.

2 474 700 Р

Выбрать объект

☒ В ипотеку ☒ Со счетом ДСБ

- Подключен к электросети 15 кв.
- Эксплуатация
- Газ

Ипотека	100
Площадь участка	6.78 сот.
Ближайшее метро	На расстоянии 30 км
Ближайшая ж/д станция	Истрин

Местоположение **Заявка на просмотр**

66. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7013/>

Земельный участок №171 6.64 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 423 600 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 кв.
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	171
Площадь участка	6.64 сот
Ближайшие метро	Поселок 10 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

67. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7011/>

Земельный участок №173 6.22 сот.
Московская область, Истринский район, д. Доросово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 270 300 Р
[купить объект](#)

☐ В ипотеку ☐ Снять, ДСБ

☒ Подготовлено
 Акт приема-передачи, 15 кв.
☒ Земельный участок
☒ Газ

Адрес	171
Площадь участка	6.22 сот
Ближайшие метро	Поселок 10 км
Ближайшие ж/д станции	Наро-Фоминское

Местоположение **Заявка на просмотр**

Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка выше КПП:1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/>

The screenshot displays the website for 'АСТЕРА' (Asterra) with the URL <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/>. The main heading is 'Земельный участок №212 6.21 сот.' (Land plot No. 212 6.21 ares). Below the heading, it states 'Московская область, Волоколамский район, д. Дроздово, коттеджный посёлок "Купавна-Сити"' (Moscow region, Volokolamsky district, d. Drozdovo, коттеджный посёлок "Kupavna-Sity").

The central image shows a modern building with a large sign that reads 'КУПАВНА' (KUPAVNA). To the right of the image, the price is listed as '2 390 850 Р' with a button 'ПОКАЗАТЬ СМДЦ' (SHOW SMDC). Below the price, there are icons for 'В ипотеку' (On mortgage) and 'Снять, ДСР' (Rent, DSR).

Technical details listed include:

- Площадь участка: 6.21 сот.
- Ближайшее метро: Новокосино 30 мин
- Ближайшая ж/д станция: Наро-Фоминское

At the bottom, there are two buttons: 'Местоположение' (Location) and 'Заявка на просмотр' (Request for viewing).

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/>

The screenshot displays the website for 'АСТЕРА' (Asterra) with the URL <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/>. The main heading is 'Земельный участок №214 7.11 сот.' (Land plot No. 214 7.11 ares). Below the heading, it states 'Московская область, Волоколамский район, д. Дроздово, коттеджный посёлок "Купавна-Сити"' (Moscow region, Volokolamsky district, d. Drozdovo, коттеджный посёлок "Kupavna-Sity").

The central image shows a modern building with a large sign that reads 'КУПАВНА' (KUPAVNA). To the right of the image, the price is listed as '2 737 350 Р' with a button 'ПОКАЗАТЬ СМДЦ' (SHOW SMDC). Below the price, there are icons for 'В ипотеку' (On mortgage) and 'Снять, ДСР' (Rent, DSR).

Technical details listed include:

- Площадь участка: 7.11 сот.
- Ближайшее метро: Новокосино 30 мин
- Ближайшая ж/д станция: Наро-Фоминское

At the bottom, there are two buttons: 'Местоположение' (Location) and 'Заявка на просмотр' (Request for viewing).

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6953/>

Земельный участок №240 6.31 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 429 350 P

КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6952/>

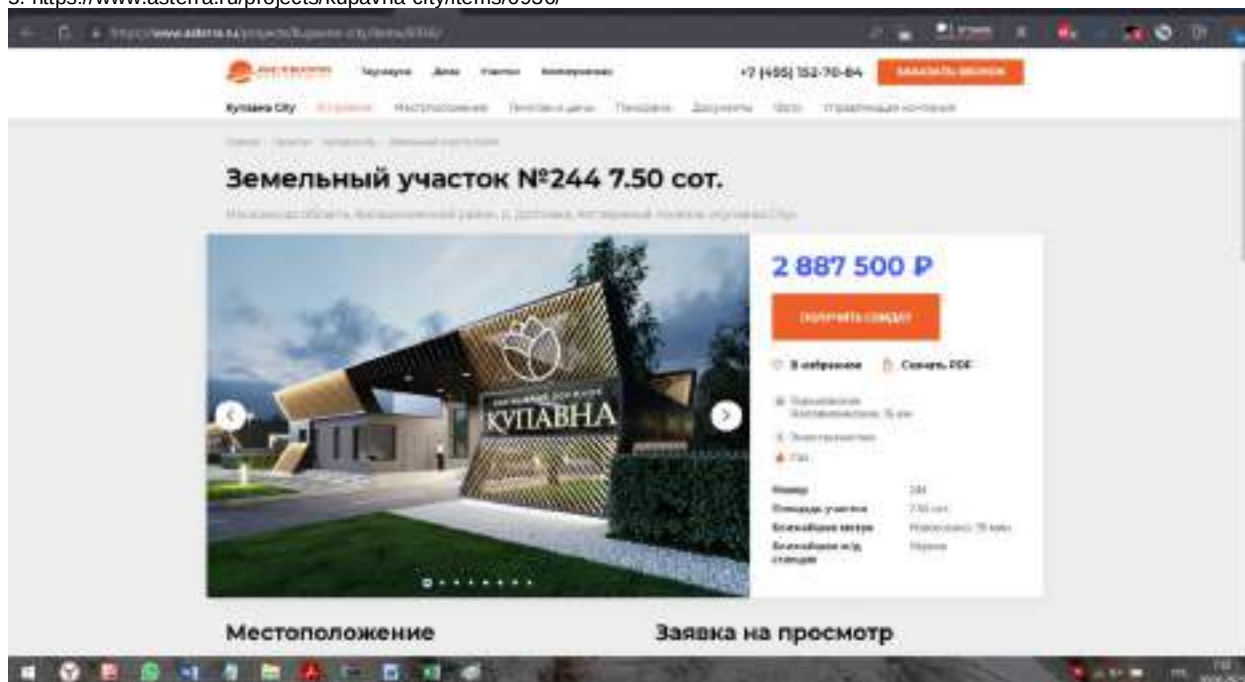
Земельный участок №241 7.35 сот.
Московская область, Истринский район, д. Делюхи, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 829 750 P

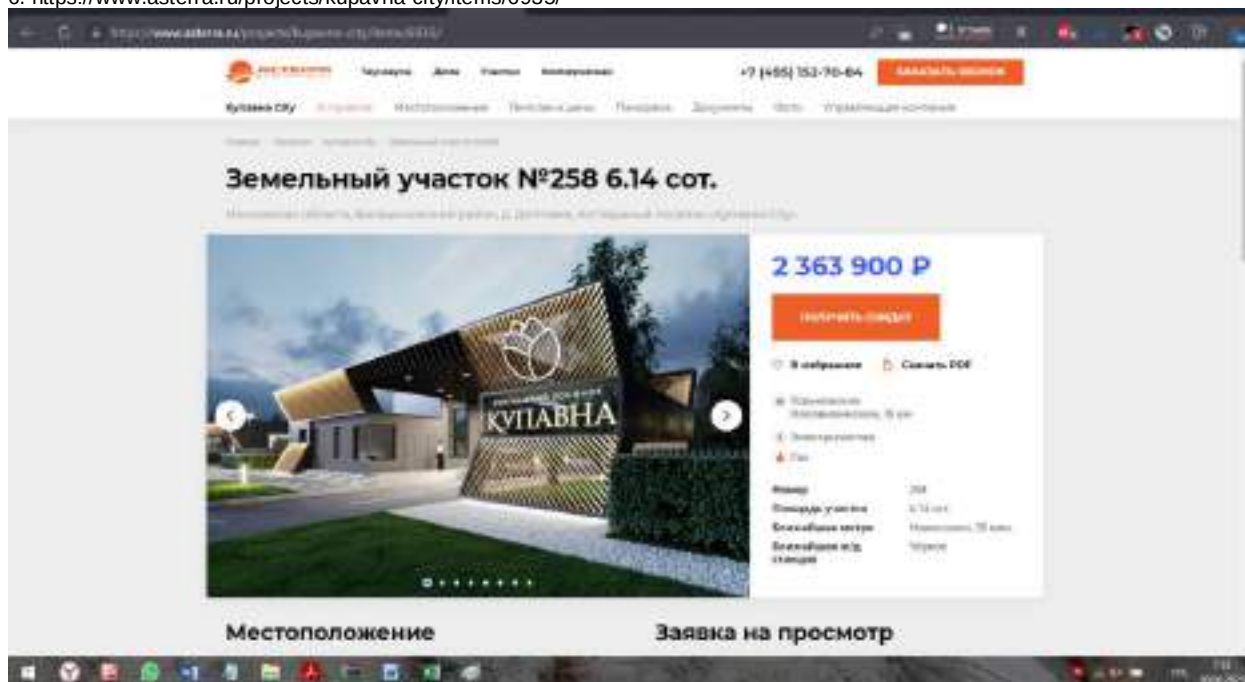
КУПАВНА

Местоположение **Заявка на просмотр**

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6936/>



6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6935/>



7. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6934/>

The screenshot displays the website for 'АСТЕРА' (Asterra) with the URL <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6934/>. The page features a header with the company logo, navigation links (Главная, Девелопмент, Услуги, Контакты, Инвесторам), a phone number +7 (495) 153-70-64, and a 'ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК' button. The main content area is titled 'Земельный участок №259 6.57 сот.' (Land plot No. 259 6.57 acres) and includes a subtitle: 'Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок "Купавна-Сити"'. A large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '2 529 450 Р' with a 'ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ' button. Below the price, there are two tabs: 'В избранное' and 'Создать ДСД'. A list of features includes 'Площадь участка: 6 сот', 'Электричество', and 'Газ'. A table at the bottom right provides additional details: 'Адрес: 201', 'Площадь участка: 6.57 сот', 'Ближайшее метро: Новопоселок 30 мин', and 'Ближайшее ж/д: станция: Наро-Фоминское'. At the bottom of the page, there are two buttons: 'Местоположение' and 'Заявка на просмотр'.

8. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6915/>

The screenshot displays the website for 'АСТЕРА' (Asterra) with the URL <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6915/>. The page features a header with the company logo, navigation links (Главная, Девелопмент, Услуги, Контакты, Инвесторам), a phone number +7 (495) 153-70-64, and a 'ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК' button. The main content area is titled 'Земельный участок №276 8.57 сот.' (Land plot No. 276 8.57 acres) and includes a subtitle: 'Московская область, Истринский район, д. Давыдовское, коттеджный поселок "Купавна-Сити"'. A large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '3 299 450 Р' with a 'ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ' button. Below the price, there are two tabs: 'В избранное' and 'Создать ДСД'. A list of features includes 'Площадь участка: 8 сот', 'Электричество', and 'Газ'. A table at the bottom right provides additional details: 'Адрес: 201', 'Площадь участка: 8.57 сот', 'Ближайшее метро: Новопоселок 30 мин', and 'Ближайшее ж/д: станция: Наро-Фоминское'. At the bottom of the page, there are two buttons: 'Местоположение' and 'Заявка на просмотр'.

Объекты-аналоги по состоянию на дату оценки:**Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:**1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6872/>

Земельный участок №19 7.21 сот.

2 667 700 Р

ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕИ

Площадь участка: 3,21 сот.

Водоотведение: канализация, 30 л/сек

Водоотведение м/д: канализация

Кадастровый номер: 50:05.005/101/1017

Местоположение

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6870/>

Земельный участок №21 6.26 сот.

2 316 200 Р

ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕИ

Площадь участка: 6,26 сот.

Водоотведение: канализация, 30 л/сек

Водоотведение м/д: канализация

Кадастровый номер: 50:05.005/101/1018

Местоположение

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6869/>

Земельный участок №22 6.21 сот.

Истринская область, Битовский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 297 700 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникаций, 30 кв

Электроснабжение

Тип

Номер	22
Площадь участка	6,21 сот.
Средняя цена за кв	Нормативная, 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная
Кадастровый номер	50:10:0071301/020

Местоположение

4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6868/>

Земельный участок №23 6.16 сот.

Истринская область, Битовский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 279 200 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникаций, 30 кв

Электроснабжение

Тип

Номер	23
Площадь участка	6,16 сот.
Средняя цена за кв	Нормативная, 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная
Кадастровый номер	50:10:0071301/020

Местоположение

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6867/>

Земельный участок №24 6.27 сот.

Московская область, Балашихинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна Сити»

2 319 900 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Тип: Земельный участок
 Категория: Земельный участок, 6.27 сот.
 Вид: Земельный участок
 Тип: Земельный участок

Номер:	24
Площадь участка:	6,27 сот.
Средняя цена за кв.м:	368 405 руб./кв.м
Средняя цена за кв.м:	368 405 руб./кв.м
Кадастровый номер:	50:08/007/001/008

Местоположение

6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6866/>

Земельный участок №25 6.22 сот.

Московская область, Балашихинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна Сити»

2 301 400 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Тип: Земельный участок
 Категория: Земельный участок, 6.22 сот.
 Вид: Земельный участок
 Тип: Земельный участок

Номер:	25
Площадь участка:	6,22 сот.
Средняя цена за кв.м:	371 431 руб./кв.м
Средняя цена за кв.м:	371 431 руб./кв.м
Кадастровый номер:	50:08/007/001/010

Местоположение

7. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6865/>

Земельный участок №26 6.22 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 301 400 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникаций, 30 кв

Электроснабжение

Тип

Новая	26
Площадь участка	6,22 сот
Средняя цена за кв	Нормативная, 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная
Кадастровый номер	50:10:0071301/011

Местоположение

8. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6864/>

Земельный участок №27 6.15 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 275 500 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникаций, 30 кв

Электроснабжение

Тип

Новая	27
Площадь участка	6,15 сот
Средняя цена за кв	Нормативная, 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная
Кадастровый номер	50:10:0071301/011

Местоположение

9. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6863/>

Земельный участок №28 6.14 сот.
Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 271 800 Р
[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Г/у: 50:08/007/2018/001
Эксплуатационный класс: 1
Тип: Земельный участок

Номер:	28
Площадь участка:	6,14 сот.
Средняя цена за кв.м:	368 387,46 руб.
Средняя цена за кв.м:	368 387,46 руб.
Кадастровый номер:	50:08/007/2018/001

Местоположение

10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6862/>

Земельный участок №29 6.14 сот.
Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 271 800 Р
[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Г/у: 50:08/007/2018/001
Эксплуатационный класс: 1
Тип: Земельный участок

Номер:	29
Площадь участка:	6,14 сот.
Средняя цена за кв.м:	368 387,46 руб.
Средняя цена за кв.м:	368 387,46 руб.
Кадастровый номер:	50:08/007/2018/001

Местоположение

11. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6860/>

The screenshot displays the website for 'Kupavna City' on the Asterra platform. The main heading is 'Земельный участок №40 6.40 сот.' (Land plot No. 40, 6.40 acres). Below the heading, a large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '2 368 000 Р' with a 'ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕ' (Get info) button. Below the price, there are links for 'В избранное' (Add to favorites) and 'Скачать PDF' (Download PDF). A table of specifications is provided:

Номер	40
Площадь участка	6.40 сот.
Специфика участка	Нормативы, 30 лет
Специфика м/д	Норматив
Кадастровый номер	50:05:0070301:1447

At the bottom, there is a 'Местоположение' (Location) section with a map.

12. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6859/>

The screenshot displays the website for 'Kupavna City' on the Asterra platform. The main heading is 'Земельный участок №41 6.23 сот.' (Land plot No. 41, 6.23 acres). Below the heading, a large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '2 305 100 Р' with a 'ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕ' (Get info) button. Below the price, there are links for 'В избранное' (Add to favorites) and 'Скачать PDF' (Download PDF). A table of specifications is provided:

Номер	41
Площадь участка	6.23 сот.
Специфика участка	Нормативы, 30 лет
Специфика м/д	Норматив
Кадастровый номер	50:05:0070301:1448

At the bottom, there is a 'Местоположение' (Location) section with a map.

13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6858/>

Земельный участок №42 6.35 сот.

2 349 500 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

В инфраструктуре Состояние: ПР

Готовность: 100% Состояние: 100% Тип: 100%

Номер	42
Площадь участка	6.35 сот
Категория	100%
Категория	100%
Категория	100%
Категория	100%

Местоположение

14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6857/>

Земельный участок №43 6.47 сот.

2 393 900 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

В инфраструктуре Состояние: ПР

Готовность: 100% Состояние: 100% Тип: 100%

Номер	43
Площадь участка	6.47 сот
Категория	100%
Категория	100%
Категория	100%
Категория	100%

Местоположение

15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6856/>

Земельный участок №44 6.60 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловка, коттеджный поселок купавна-Сити

2 442 000 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект расположен в коттеджном поселке КУПАВНА-СИТИ. Проектная документация утверждена. Земельный участок находится в собственности ООО «АСТЕРА».

Номер: 44
 Площадь участка: 6.60 сот.
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок

Местоположение

Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка ниже КПП:

1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7129/>

Земельный участок №32 6.48 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловка, коттеджный поселок купавна-Сити

2 624 400 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект расположен в коттеджном поселке КУПАВНА-СИТИ. Проектная документация утверждена. Земельный участок находится в собственности ООО «АСТЕРА».

Номер: 32
 Площадь участка: 6.48 сот.
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок
 Категория земель: Земельный участок

Местоположение

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7130/>

Земельный участок №33 6.40 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, кадастровый участок купавна Сити

2 592 000 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.40 сот.

Уникальность: Нет

Номер:	33
Площадь участка:	6.40 сот.
Специфика участка:	Новосельская, 30 сот.
Специфика м/д:	Норматив
Кадастровый номер:	50:03:0071301-1130

Местоположение

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7131/>

Земельный участок №34 6.48 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, кадастровый участок купавна Сити

2 624 400 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.48 сот.

Уникальность: Нет

Номер:	34
Площадь участка:	6.48 сот.
Специфика участка:	Новосельская, 30 сот.
Специфика м/д:	Норматив
Кадастровый номер:	50:03:0071301-1131

Местоположение

<https://www.astana-land.ru/projects/kupavna-strukturny-120/>
+7 (495) 324-98-53
ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

[Купавна City](#)
[12 проектов](#)
[Инвестиционные](#)
[Транспорт и утиль](#)
[Панорама](#)
[Фото](#)
[Информация о компании](#)

Земельный участок №36 6.27 сот.

Московская область, Балашихинский район, деревня Дегтяево, 6.27 сот. земельный участок купавна City



2 539 350 Р

получить скидку

[В избранное](#)
[Скачать PDF](#)

46-С/Земельный
 1-Земельный участок, 6.27 сот.

1-Отечественный
 4-Т/д

Номер	36
Площадь участка	6,27 сот.
Благоустроенный участок	Необустроенный, 0% застроен
Благоустроенный участок	Нужен
Благоустроенный участок	50'000'000'000

Местоположение

<https://www.astena.ru/projects/kutavna-druktemov-1204/>

+7 (495) 324-98-53
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

[Кутавна Сити](#)
[О проекте](#)
[Инвестиционное](#)
[Генплан и фото](#)
[Планинг](#)
[Финансы](#)
[Информация о компании](#)

[Главная](#)
[О проекте](#)
[Инвестиционное](#)
[Генплан и фото](#)
[Планинг](#)
[Финансы](#)
[Информация о компании](#)

Земельный участок №37 6.14 сот.

Новосельская область, Батыршинский район, поселок Деметов, 3-й городской поселок Кутавна Сити

2 486 700 Р

ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕИ

☒ В ипотеку
 ☐ Купить в РСН

☒ Земельный участок
 ☐ Земельный участок, 6 сот

☒ Земельный участок
 ☐ Земельный участок

☒ Земельный участок
 ☐ Земельный участок

Новый
Площадь участка
Земельный участок
Земельный участок
Земельный участок
Земельный участок

37
 6.14 сот
 Новосибирская область
 Новосибирск
 6010007, 6011007

Местоположение

6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7138/>

Земельный участок №50 6.12 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 478 600 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№	Полное наименование	Нормативный документ
1	Земельный участок	6.12 сот.
2	Общая стоимость	2 478 600 Р
3	Тип	Земельный участок
4	Номер	50
5	Площадь участка	6.12 сот.
6	Средняя цена за кв.м.	404 838 Р/кв.м.
7	Средняя цена за кв.м.	404 838 Р/кв.м.
8	Кадастровый номер	50:08:0070301:010

Местоположение

7. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7139/>

Земельный участок №51 6.14 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 486 700 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№	Полное наименование	Нормативный документ
1	Земельный участок	6.14 сот.
2	Общая стоимость	2 486 700 Р
3	Тип	Земельный участок
4	Номер	51
5	Площадь участка	6.14 сот.
6	Средняя цена за кв.м.	404 838 Р/кв.м.
7	Средняя цена за кв.м.	404 838 Р/кв.м.
8	Кадастровый номер	50:08:0070301:010

Местоположение

8. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7141/>

Земельный участок №53 6.13 сот.

Ивановская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 482 650 P

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.13 сот.

Эксплуатационный вид: Земельный участок

Тип: Земельный участок

Номер	00
Площадь участка	6.13 сот.
Средняя цена за кв.м.	400 000 руб./кв.м.
Средняя цена за кв.м.	400 000 руб./кв.м.
Кадастровый номер	50:08:0070301:0140

Местоположение

9. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7142/>

Земельный участок №54 6.21 сот.

Ивановская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 515 050 P

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.21 сот.

Эксплуатационный вид: Земельный участок

Тип: Земельный участок

Номер	04
Площадь участка	6.21 сот.
Средняя цена за кв.м.	400 000 руб./кв.м.
Средняя цена за кв.м.	400 000 руб./кв.м.
Кадастровый номер	50:08:0070301:0140

Местоположение

10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7143/>

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №55 6.40 сот." (Land plot No. 55 6.40 ares). Below the heading, there is a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "2 592 000 Р" (2,592,000 Rubles). Below the price, there is a button "ПОЛУЧИТЬ СВОДЕТ" (Get the deed). Further down, there are links for "В избранное" (Add to favorites) and "Скачать PDF" (Download PDF). A table of technical specifications is provided, including the plot number (55), area (6.40 ares), location (Kupavna City), and cadastral number (50:05:0070301:0146). The bottom of the page features a "Местоположение" (Location) section.

Земельный участок №55 6.40 сот.

2 592 000 Р

ПОЛУЧИТЬ СВОДЕТ

В избранное Скачать PDF

Номер: 55
Площадь участка: 6.40 сот.
Специфика участка: Земельный участок
Специфика м/д: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:05:0070301:0146

Местоположение

11. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7144/>

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №56 8.13 сот." (Land plot No. 56 8.13 ares). Below the heading, there is a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "3 292 650 Р" (3,292,650 Rubles). Below the price, there is a button "ПОЛУЧИТЬ СВОДЕТ" (Get the deed). Further down, there are links for "В избранное" (Add to favorites) and "Скачать PDF" (Download PDF). A table of technical specifications is provided, including the plot number (56), area (8.13 ares), location (Kupavna City), and cadastral number (50:05:0070301:0146). The bottom of the page features a "Местоположение" (Location) section.

Земельный участок №56 8.13 сот.

3 292 650 Р

ПОЛУЧИТЬ СВОДЕТ

В избранное Скачать PDF

Номер: 56
Площадь участка: 8.13 сот.
Специфика участка: Земельный участок
Специфика м/д: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:05:0070301:0146

Местоположение

12. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7126/>

Земельный участок №58 6.52 сот.

Московская область, Батюкинский район, деревня Дятлово, Батюкинский поселок купавна Сити

2 640 600 P

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного
и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	58
Площадь участка	6.52 сот.
Специфика участка	Назначение: ИЖС
Специфика м/д	Нормы
Кадастровый номер	50:08:007100:110

Местоположение

13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7125/>

Земельный участок №59 6.44 сот.

Московская область, Батюкинский район, деревня Дятлово, Батюкинский поселок купавна Сити

2 608 200 P

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного
и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	59
Площадь участка	6.44 сот.
Специфика участка	Назначение: ИЖС
Специфика м/д	Нормы
Кадастровый номер	50:08:007100:110

Местоположение

14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7124/>

Земельный участок №60 6.50 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 632 500 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	00
Площадь участка	6.50 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:07.007.101.108

Местоположение

15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7123/>

Земельный участок №61 6.38 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 583 900 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	01
Площадь участка	6.38 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:07.007.101.108

Местоположение

16. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7122/>

Земельный участок №62 6.25 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 531 250 P

[Получить сводку](#)

[Визуализация](#) [Скачать PDF](#)

№ Участка: 1
 Наименование: 6.25 сот.
 Категория: Земельный участок
 Вид: Земельный участок

Номер:	62
Площадь участка:	6,25 сот.
Средняя цена за кв.м:	404 800 руб.
Средняя цена за кв.м:	404 800 руб.
Кадастровый номер:	50:08:0070301:108

Местоположение

17. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7121/>

Земельный участок №63 6.11 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 474 550 P

[Получить сводку](#)

[Визуализация](#) [Скачать PDF](#)

№ Участка: 1
 Наименование: 6.11 сот.
 Категория: Земельный участок
 Вид: Земельный участок

Номер:	63
Площадь участка:	6,11 сот.
Средняя цена за кв.м:	404 800 руб.
Средняя цена за кв.м:	404 800 руб.
Кадастровый номер:	50:08:0070301:108

Местоположение

18. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7102/>

Земельный участок №72 6.17 сот.
Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

2 498 850 P
[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Характеристики:
Историческое наименование: 30 кв.
Эксплуатационный вид: Земельный участок
Тип: Земельный участок

Номер:	72
Площадь участка:	6.17 сот.
Специфические условия:	Нормативная зона
Специфические условия:	Норматив
Кадастровый номер:	50:08:0071001:1408

Местоположение

19. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7114/>

Земельный участок №78 6.19 сот.
Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

2 506 950 P
[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Характеристики:
Историческое наименование: 30 кв.
Эксплуатационный вид: Земельный участок
Тип: Земельный участок

Номер:	78
Площадь участка:	6.19 сот.
Специфические условия:	Нормативная зона
Специфические условия:	Норматив
Кадастровый номер:	50:08:0071001:1408

Местоположение

20. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7112/>

Земельный участок №80 6.39 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 587 950 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	00
Площадь участка	6,39 сот.
Специфика участка	Назначение: ИЖС
Специфика м/д	Нормы
Кадастровый номер	50:10.007.100:1047

Местоположение

21. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7111/>

Земельный участок №81 6.22 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 519 100 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	01
Площадь участка	6,22 сот.
Специфика участка	Назначение: ИЖС
Специфика м/д	Нормы
Кадастровый номер	50:10.007.100:1175

Местоположение

22. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7104/>

Земельный участок №82 6.85 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

2 774 250 Р

[Получить сводку](#)

☐ В избранное ☐ Скачать PDF

Объект недвижимости: Новосельская, 82 кв

Участок: 6.85 сот

Площадь участка: 6.85 сот

Специфика участка: Новосельская, 82 кв

Специфика м/д: Новосельская, 82 кв

Кадастровый номер: 50:03:0070301:100

Местоположение

23. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7105/>

Земельный участок №83 6.62 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

2 681 100 Р

[Получить сводку](#)

☐ В избранное ☐ Скачать PDF

Объект недвижимости: Новосельская, 83 кв

Участок: 6.62 сот

Площадь участка: 6.62 сот

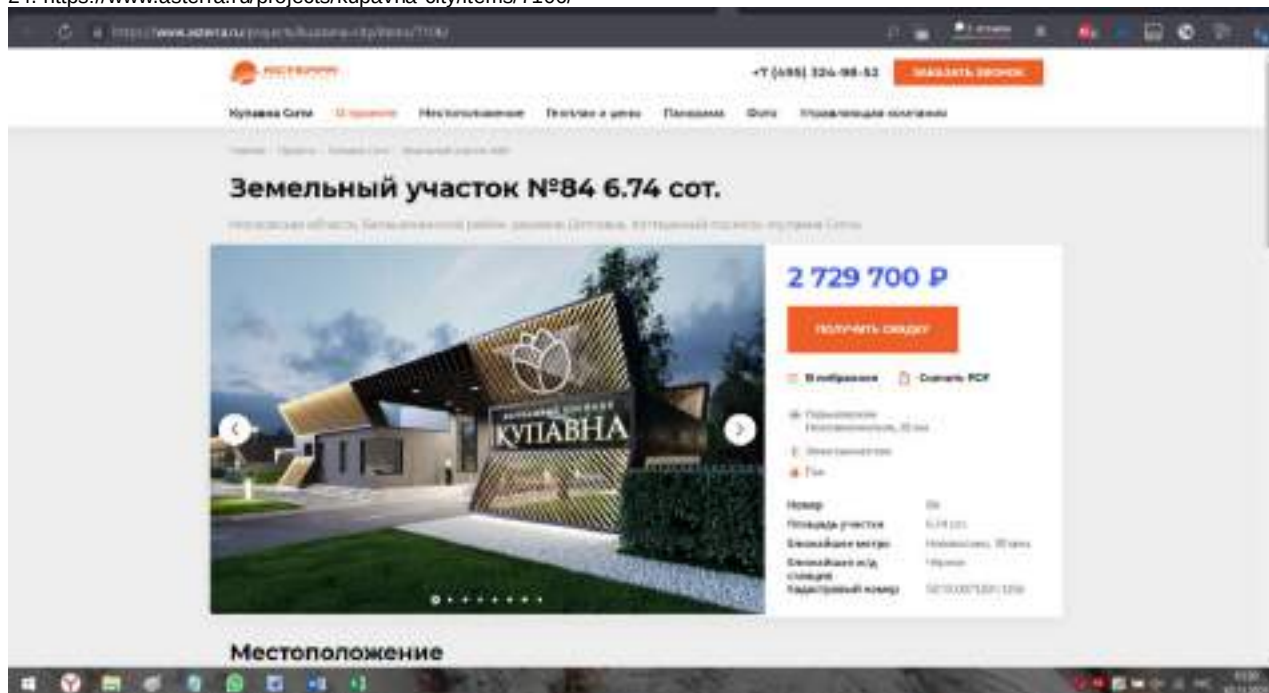
Специфика участка: Новосельская, 83 кв

Специфика м/д: Новосельская, 83 кв

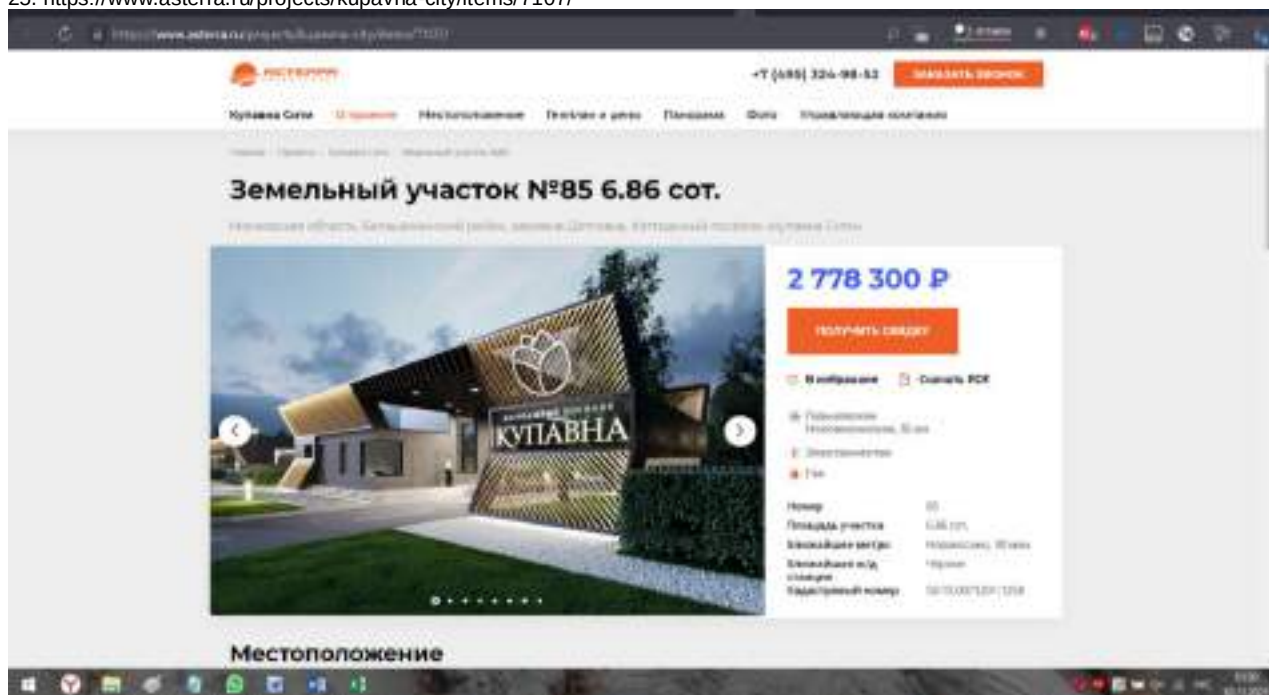
Кадастровый номер: 50:03:0070301:100

Местоположение

24. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7106/>



25. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7107/>



26. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7108/>

Земельный участок №86 6.97 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

2 822 850 Р

[Получить сводку](#)

☐ В избранное ☐ Скачать PDF

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.97 сот.

Уникальность: Нет

Номер	86
Площадь участка	6.97 сот.
Благоустроенность	Новосельская, 80 сот.
Благоустроенность м/д	Норматив
Кадастровый номер	50:03:0070301:101

Местоположение

27. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7109/>

Земельный участок №87 7.78 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-сити

3 150 900 Р

[Получить сводку](#)

☐ В избранное ☐ Скачать PDF

Объект недвижимости: Земельный участок, 7.78 сот.

Уникальность: Нет

Номер	87
Площадь участка	7.78 сот.
Благоустроенность	Новосельская, 80 сот.
Благоустроенность м/д	Норматив
Кадастровый номер	50:03:0070301:102

Местоположение

28. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7090/>

Земельный участок №94 6.13 сот.

Новослободская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 482 650 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

☐ В инфраструктуре ☐ Состояние: РДВ

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.13 сот.

Состояние участка: Новое

Площадь участка: 6.13 сот.

Средняя цена за кв.м.: 40 000 руб.

Кадастровый номер: 50:07:0070104:1411

Местоположение

29. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7089/>

Земельный участок №95 6.20 сот.

Новослободская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 511 000 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

☐ В инфраструктуре ☐ Состояние: РДВ

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.20 сот.

Состояние участка: Новое

Площадь участка: 6.20 сот.

Средняя цена за кв.м.: 40 000 руб.

Кадастровый номер: 50:07:0070104:1408

Местоположение

30. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7067/>

Земельный участок №97 7.66 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

3 102 300 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 10 кв
 Электроснабжение
 Газ

Номер: 07
 Площадь участка: 7,66 сот.
 Площадь застройки: 10 кв
 Площадь застройки: 10 кв
 Кадастровый номер: 50:10:007104:1404

Местоположение

31. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7072/>

Земельный участок №102 6.10 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 470 500 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 10 кв
 Электроснабжение
 Газ

Номер: 102
 Площадь участка: 6,10 сот.
 Площадь застройки: 10 кв
 Площадь застройки: 10 кв
 Кадастровый номер: 50:10:007104:1402

Местоположение

32. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7073/>

Земельный участок №103 7.48 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, Батальонский поселок купавна Сити

3 029 400 Р

[Получить сведения](#)

[Визуализация](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	103
Площадь участка	7.48 сот.
Специальное землеустройство	Надземный, 30 лет
Специальный вид землеустройства	Норматив
Кадастровый номер	50:08.007.004.103

Местоположение

33. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7087/>

Земельный участок №104 6.44 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, Батальонский поселок купавна Сити

2 608 200 Р

[Получить сведения](#)

[Визуализация](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	104
Площадь участка	6.44 сот.
Специальное землеустройство	Надземный, 30 лет
Специальный вид землеустройства	Норматив
Кадастровый номер	50:08.007.004.104

Местоположение

34. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7086/>

Скриншот веб-страницы проекта "Купавна-Сити" на сайте asterra.ru. Страница посвящена земельному участку №105 площадью 6.67 сот. Цена указана в размере 2 701 350 Р. В правой колонке присутствуют кнопки "Получить сводку" и "Скачать PDF". Ниже этих кнопок перечислены характеристики участка: тип, номер, площадь участка, площадь застройки, площадь под застройку и кадастровый номер. В нижней части страницы размещено изображение с названием "Местоположение".

Земельный участок №105 6.67 сот.
Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок Купавна-Сити

2 701 350 Р
Получить сводку
Скачать PDF

Тип: Земельный участок
Участок: 105
Площадь участка: 6.67 сот.
Площадь застройки: 10 сот.
Площадь под застройку: 10 сот.
Кадастровый номер: 50:08:0070301/010

Местоположение

35. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7085/>

Скриншот веб-страницы проекта "Купавна-Сити" на сайте asterra.ru. Страница посвящена земельному участку №106 площадью 6.86 сот. Цена указана в размере 2 778 300 Р. В правой колонке присутствуют кнопки "Получить сводку" и "Скачать PDF". Ниже этих кнопок перечислены характеристики участка: тип, номер, площадь участка, площадь застройки, площадь под застройку и кадастровый номер. В нижней части страницы размещено изображение с названием "Местоположение".

Земельный участок №106 6.86 сот.
Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок Купавна-Сити

2 778 300 Р
Получить сводку
Скачать PDF

Тип: Земельный участок
Участок: 106
Площадь участка: 6.86 сот.
Площадь застройки: 10 сот.
Площадь под застройку: 10 сот.
Кадастровый номер: 50:08:0070301/010

Местоположение

36. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7084/>

Земельный участок №107 6.96 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 818 800 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	107
Площадь участка	6.96 сот.
Специфические условия	Нормативная, 30 лет
Специфические условия	Норматив
Кадастровый номер	50:10:0071301:107

Местоположение

37. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7083/>

Земельный участок №108 7.04 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 851 200 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	108
Площадь участка	7.04 сот.
Специфические условия	Нормативная, 30 лет
Специфические условия	Норматив
Кадастровый номер	50:10:0071301:108

Местоположение

<https://www.astona.ru/projects/kupavna-syutemnyj-uchastok/>

КУПАВНА СИТИ +7 (495) 324-98-53 [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

Купавна Сити [О проекте](#) [Инвестиционные](#) [Генплан и карты](#) [Панорама](#) [Фото](#) [История создания комплекса](#)

Земельный участок №109 7.82 сот.

Новосельская область, Батайский район, деревня Делюхово, коттеджный поселок Купавна Сити



3 167 100 Р

[получить скидку](#)

- В подборке
- Скачать PDF
- Географические координаты, 3D вид
- Оценки стоимости
- Трасса

Номер	109
Площадь участка	7,82 сот.
Благоустроенность	Многоквартирный дом
Средний срок строительства	Начало
Надворный комплекс	50'0000'100'1000

Местоположение

[illegible]

40. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7075/>

The screenshot displays the Asterra website interface. At the top, the company logo and contact information (+7 (495) 324-98-53) are visible. The main navigation bar includes links for 'Купавна Сити', 'Проекты', 'Инвестиционные', 'Генеральный план', 'Панорама', 'Фото', and 'Контакты'. The current page is titled 'Земельный участок №112 6.47 сот.' (Land plot No. 112, 6.47 acres). Below the title, a large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '2 620 350 Р'. Below the price, there is a button 'Получить сведения' (Get information) and a link to 'Скачать PDF' (Download PDF). A table of technical specifications is provided, including the plot area, location, and other details. The bottom of the page features a 'Местоположение' (Location) section.

Земельный участок №112 6.47 сот.

2 620 350 Р

Получить сведения

Скачать PDF

Местоположение

41. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7076/>

The screenshot displays the Asterra website interface. At the top, the company logo and contact information (+7 (495) 324-98-53) are visible. The main navigation bar includes links for 'Купавна Сити', 'Проекты', 'Инвестиционные', 'Генеральный план', 'Панорама', 'Фото', and 'Контакты'. The current page is titled 'Земельный участок №113 6.50 сот.' (Land plot No. 113, 6.50 acres). Below the title, a large image shows a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price is listed as '2 632 500 Р'. Below the price, there is a button 'Получить сведения' (Get information) and a link to 'Скачать PDF' (Download PDF). A table of technical specifications is provided, including the plot area, location, and other details. The bottom of the page features a 'Местоположение' (Location) section.

Земельный участок №113 6.50 сот.

2 632 500 Р

Получить сведения

Скачать PDF

Местоположение

42. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7077/>

Земельный участок №114 6.62 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 681 100 Р

[Получить сведения](#)

[В каталоге](#) [Скачать PDF](#)

№	Полное наименование	Нормативный документ
1	Земельный участок	6.62 сот.
2	Земельный участок	6.62 сот.
3	Земельный участок	6.62 сот.
4	Земельный участок	6.62 сот.
5	Земельный участок	6.62 сот.
6	Земельный участок	6.62 сот.
7	Земельный участок	6.62 сот.
8	Земельный участок	6.62 сот.
9	Земельный участок	6.62 сот.
10	Земельный участок	6.62 сот.

Местоположение

43. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7078/>

Земельный участок №115 6.74 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 729 700 Р

[Получить сведения](#)

[В каталоге](#) [Скачать PDF](#)

№	Полное наименование	Нормативный документ
1	Земельный участок	6.74 сот.
2	Земельный участок	6.74 сот.
3	Земельный участок	6.74 сот.
4	Земельный участок	6.74 сот.
5	Земельный участок	6.74 сот.
6	Земельный участок	6.74 сот.
7	Земельный участок	6.74 сот.
8	Земельный участок	6.74 сот.
9	Земельный участок	6.74 сот.
10	Земельный участок	6.74 сот.

Местоположение

44. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7079/>

Земельный участок №116 6.85 сот.

Ивановская область, Батальковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 774 250 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	116
Площадь участка	6.85 сот.
Специальное землеустройство	Нормативы 30 лет
Специальный м/у	Норматив
Кадастровый номер	50:03.007.030.116

Местоположение

45. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7066/>

Земельный участок №118 6.53 сот.

Ивановская область, Батальковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 644 650 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	118
Площадь участка	6.53 сот.
Специальное землеустройство	Нормативы 30 лет
Специальный м/у	Норматив
Кадастровый номер	50:03.007.030.118

Местоположение

<https://www.astena.ru/projects/kutavna-skluchitskoj-700/>

КУТАВНА +7 (485) 324-98-52 [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

Кутавна City | [О проекте](#) | Местоположение | Технические условия | Планировка | Фото | Информация о компании

Проект | Планировка | Местоположение | Информационные материалы

Земельный участок №123 6.06 сот.

Новосибирская область, Бийский район, деревня Дятловы, коттеджный поселок «Кутавна Сити»

2 454 300 Р

[Получить расчет](#)

- [В мультимедиа](#)
- [Скачать PDF](#)

[Объект в Google Maps](#) | [Информация об объекте](#) | [Детальная информация](#) | [Контакты](#)

История:	123
Площадь участка:	6,06 сот.
Участок застроен:	Незастроен, 0% от
Средняя цена за кв. метр:	149 руб.
Подготовительный период:	50/100/150/160

Местоположение

77. <https://www.astera.ru/projects/kupavna-city/lot/124/>

АСТЕРА

+7 (495) 324-98-82 [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

Купавна City [О проекте](#) [Нестоящее здание](#) [Техническое задание](#) [Панорама](#) [Фотопанорама](#) [Проектирование ландшафта](#)

Земельный участок №124 6.36 сот.

Новосельская область, Батальонский район, поселок Дятловский, коттеджный поселок «Купавна City»



2 575 800 Р

[Получить дизайн](#)

[В формате 3D](#) [Скачать PDF](#)

[Получить проект](#)
 Новосельская, 8 кв.

[Документация](#)
 1/4

Номер	124
Площадь участка	6.36 сот.
Земельный налог	Новосельский, 8 кв.
Земельный налог	Нормы
Кадастровый номер	50:05:0071001-142

Местоположение

48. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7039/>

Земельный участок №125 7.49 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-Сити

3 033 450 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

☐ В инфраструктуре ☐ Состояние: РД

Вид: Земельный участок

Состояние: РД

Площадь участка: 7.49 сот.

Площадь застройки: 1.00 сот.

Площадь застройки: 1.00 сот.

Кадастровый номер: 50:07:0030104:1448

Местоположение

49. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7040/>

Земельный участок №126 6.84 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна-Сити

2 770 200 P

ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ

☐ В инфраструктуре ☐ Состояние: РД

Вид: Земельный участок

Состояние: РД

Площадь участка: 6.84 сот.

Площадь застройки: 1.00 сот.

Площадь застройки: 1.00 сот.

Кадастровый номер: 50:07:0030104:1448

Местоположение

50. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7041/>

Земельный участок №127 6.84 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 770 200 P

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.84 сот.

Участок находится: В границах территории

Тип: Земельный участок

Номер: 127

Площадь участка: 6.84 сот.

Владельцы участка: Индивидуально, 30 лет

Владельцы на дату: Индивидуально

Кадастровый номер: 50:07:0030104:1440

Местоположение

51. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7042/>

Земельный участок №128 6.98 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 826 900 P

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.98 сот.

Участок находится: В границах территории

Тип: Земельный участок

Номер: 128

Площадь участка: 6.98 сот.

Владельцы участка: Индивидуально, 30 лет

Владельцы на дату: Индивидуально

Кадастровый номер: 50:07:0030104:1440

Местоположение

52. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7044/>

Земельный участок №130 7.06 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 859 300 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	130
Площадь участка	7.06 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:10.007.104.140

Местоположение

53. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7057/>

Земельный участок №133 6.62 сот.

Истринская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 681 100 Р

[Получить сведения](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	133
Площадь участка	6.62 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:10.007.104.133

Местоположение

54. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7056/>

Земельный участок №134 6.70 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 713 500 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	134
Площадь участка	6.70 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:10:0071301/134

Местоположение

55. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7053/>

Земельный участок №137 7.89 сот.

Московская область, Батюшинский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

3 195 450 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	137
Площадь участка	7.89 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/д	Нормат
Кадастровый номер	50:10:0071301/137

Местоположение

56. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7050/>

Земельный участок №144 6.32 сот.

Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 559 600 Р

[Получить сведения](#)

[В изображения](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	144
Площадь участка	6.32 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/у	Норматив
Кадастровый номер	50:08:007050/004

Местоположение

57. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7051/>

Земельный участок №145 7.70 сот.

Истринская область, Батыревский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

3 118 500 Р

[Получить сведения](#)

[В изображения](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного и наземного, 30 лет

Электроснабжение

Газ

Номер	145
Площадь участка	7.70 сот.
Специфика участка	Надземный, 30 лет
Специфика м/у	Норматив
Кадастровый номер	50:08:007051/004

Местоположение

58. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7038/>

Земельный участок №146 6.74 сот.

Новослободская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 729 700 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.74 сот.

Уникальные черты:

- Т-146

Номер	146
Площадь участка	6.74 сот.
Благоустроенный участок	Новослободская, 10 км
Благоустроенный м/д	Новослободская
Кадастровый номер	50:07:0030104:146

Местоположение

59. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7037/>

Земельный участок №147 6.98 сот.

Новослободская область, Бельковский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 826 900 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 6.98 сот.

Уникальные черты:

- Т-147

Номер	147
Площадь участка	6.98 сот.
Благоустроенный участок	Новослободская, 10 км
Благоустроенный м/д	Новослободская
Кадастровый номер	50:07:0030104:147

Местоположение

60. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7036/>

Земельный участок №148 7.02 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, кадастровый участок купавна Сити

2 843 100 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 7.02 сот.

Уникальные черты:

- Тех.

Номер	148
Площадь участка	7.02 сот.
Благоустроенный участок	Новосельская, 30 сот.
Благоустроенный м/д участка	10 сот.
Кадастровый номер	50:03:0071001.148

Местоположение

61. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7035/>

Земельный участок №149 7.01 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятлово, кадастровый участок купавна Сити

2 839 050 P

[ПОЛУЧИТЬ СВОДКУ](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект недвижимости: Земельный участок, 7.01 сот.

Уникальные черты:

- Тех.

Номер	149
Площадь участка	7.01 сот.
Благоустроенный участок	Новосельская, 30 сот.
Благоустроенный м/д участка	10 сот.
Кадастровый номер	50:03:0071001.149

Местоположение

62. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7018/>

Земельный участок №156 6.53 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловы, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 644 650 P

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект: Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловы, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

Тип: Земельный участок

Номер	118
Площадь участка	6.53 сот.
Специфический вид	Новосельская, 30 лет
Специфический вид	ИЖС
Кадастровый номер	50:03:0070104:1418

Местоположение

63. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7032/>

Земельный участок №158 6.82 сот.

Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловы, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 762 100 P

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

Объект: Новосельская область, Бельковский район, деревня Дятловы, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

Тип: Земельный участок

Номер	118
Площадь участка	6.82 сот.
Специфический вид	Новосельская, 30 лет
Специфический вид	ИЖС
Кадастровый номер	50:03:0070104:1398

Местоположение

64. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7028/>

The screenshot displays the Asterra website interface. At the top, the company logo and contact information (+7 (495) 324-98-53) are visible. The main heading is "Земельный участок №162 6.60 сот." (Land plot No. 162, 6.60 acres). Below the heading, a large image shows a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "2 673 000 Р" with a button to "Получить сведения" (Get information). Below the price, there are links for "Визуализация" (Visualization) and "Скачать PDF" (Download PDF). A table of technical specifications is provided:

Номер	162
Площадь участка	6.60 сот.
Средняя цена за кв.м.	Нормативная, 39 000 руб.
Средняя цена за кв.м.	Нормативная
Кадастровый номер	50:05:0071301:101

Below the table, the text "Местоположение" (Location) is visible. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.

65. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7021/>

The screenshot displays the Asterra website interface. At the top, the company logo and contact information (+7 (495) 324-98-53) are visible. The main heading is "Земельный участок №166 6.76 сот." (Land plot No. 166, 6.76 acres). Below the heading, a large image shows a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "2 737 800 Р" with a button to "Получить сведения" (Get information). Below the price, there are links for "Визуализация" (Visualization) and "Скачать PDF" (Download PDF). A table of technical specifications is provided:

Номер	166
Площадь участка	6.76 сот.
Средняя цена за кв.м.	Нормативная, 39 000 руб.
Средняя цена за кв.м.	Нормативная
Кадастровый номер	50:05:0071301:101

Below the table, the text "Местоположение" (Location) is visible. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.

66. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7013/>

Земельный участок №171 6.64 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 689 200 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникационного, 30 кв

Электроснабжение

Газ

Новая	17%
Площадь участка	6.64 сот
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв

Местоположение

67. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7011/>

Земельный участок №173 6.22 сот.

Ивановская область, Батальонский район, деревня Дятлово, коттеджный поселок купавна Сити

2 519 100 Р

[Получить сводку](#)

[В избранное](#) [Скачать PDF](#)

№ Подземного коммуникационного, 30 кв

Электроснабжение

Газ

Новая	17%
Площадь участка	6.22 сот
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв
Средняя цена за кв	Нормативная 30 кв

Местоположение

Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка выше КПП:1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/>

Земельный участок №212 6.21 сот.

2 670 300 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 комнат Станция ПЧ

Терраса
Ипотека от 10 млн
Инфраструктура
Газ

Номер	212
Площадь участка	6.21 сот
Ближайшее метро	Истринское, 10 мин
Ближайшая ж/д станция	Истра
Кадастровый номер	50:10:0071202:1802

Местоположение

2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/>

Земельный участок №214 7.11 сот.

3 057 300 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 комнат Станция ПЧ

Терраса
Ипотека от 10 млн
Инфраструктура
Газ

Номер	214
Площадь участка	7.11 сот
Ближайшее метро	Истринское, 10 мин
Ближайшая ж/д станция	Истра
Кадастровый номер	50:10:0071202:1804

Местоположение

3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6953/>

Земельный участок №240 6.31 сот.

Минимальная сумма: 2,713,300 руб. (с НДС)

2 713 300 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 соток
Сдать в аренду

Видео: 10 мин.
Информация: 10 мин.
Такси

История: 10 мин.
Планы: 10 мин.
Фото: 10 мин.
Видео: 10 мин.

Местоположение

4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6952/>

Земельный участок №241 7.35 сот.

Минимальная сумма: 3,160,500 руб. (с НДС)

3 160 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 соток
Сдать в аренду

Видео: 10 мин.
Информация: 10 мин.
Такси

История: 10 мин.
Планы: 10 мин.
Фото: 10 мин.
Видео: 10 мин.

Местоположение

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6936/>

Земельный участок №244 7.50 сот.

Минимальная цена: 3,225,000 руб. (с НДС)

3 225 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 соток **Снять, ПС**

Вид: Земельный участок
Площадь участка: 7.50 сот.
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок

История: 2011
Площадь участка: 7.50 сот.
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок

Местоположение

6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6935/>

Земельный участок №258 6.14 сот.

Минимальная цена: 2,640,200 руб. (с НДС)

2 640 200 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

8 соток **Снять, ПС**

Вид: Земельный участок
Площадь участка: 6.14 сот.
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок

История: 2011
Площадь участка: 6.14 сот.
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок
Вид: Земельный участок

Местоположение

[illegible]

<https://www.astoria.ru/projects/kupavna/63619/>

[Купавна Сити](#)
[Купавна](#)
[Местоположение](#)
[Планы и цены](#)
[Проект](#)
[Фото](#)
[Управление для компании](#)

[Помощь](#)
[Политика](#)
[Контакты](#)
[Сведения о проекте](#)

Земельный участок №276 8.57 сот.

Многоквартирный объект, расположенный на участке, дорожки (Дорожка), Общественный земельный участок (Земельный участок)



3 685 100 Р

[ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЕКТ](#)

[3 фотографии](#)
[Создать PDF](#)

- [Техническая документация, 16 экз.](#)
- [Информационный](#)
- [Табл.](#)

Объект	276
Площадь участка	8.57 сот.
Ближайшее метро	Измайловское, 16 мин.
Ближайшая ж/д	Измайлово
Кадровый номер	00-10007522-1811

Местоположение

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
ведомственное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1221		
Намер кадастрового номера:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Ранка присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация		
Площадь:	815 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровый номер (расположения в пределах земельного участка объектов недвижимости):	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, садово-огородного и коммерческого назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы оценки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Корсаков Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "Самосвопозитивный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" (ИНН Московской области "Самосвопозитивный"), ИНН: 7718784153		



Одному из участников сделки	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	И.И. КОРОТКО

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1221		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самосвопозитивный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата в Едином государственном реестре недвижимости:	2.1	Объект недвижимости: 50:15:0071201:1221-50/10/2021-1 09.05.2021 09:47:56
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 09:47:56	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1221-50/10/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 и 31.01.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Самосвопозитивный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", № 1221, датой 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, другие:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении участком и в договоре управления участком, если иной договор заключен для управления участком:	данные отсутствуют	



Одному из участников сделки	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	И.И. КОРОТКО

Земельный участок				Лист 3
из области недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 4	
[4 мая 2021г.]				
Кодировочный номер:		39/15-08/1:201-1:223		
5	Земельный в соответствии с требованиями:	данные отсутствуют		
6	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии раздела об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о законности государственной регистрации без раздела участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Приоритетная и сведения о наличии поступления, по не рассмотренным заявкам о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

[illegible]

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Выдел участка раздела 3: 1	Выдел раздела 3	Выдел участка выдела: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1223	
План (карта, снимок) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Подпись специалиста:		
подпись	подпись	подпись	подпись
подпись	подпись	подпись	подпись

Ymprestrau ffrwyddwedd arddraffwrddwyd ym 1998, a sefydlwyd ym 1999 yn Microsoft Office.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Получены из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) сведения о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сфера об основных параметрах области видности

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Figure 1. (a) *Figure 1*

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	56:15-0071201:1226		
Номер кадастрового квартала:	56:15-0071201		
Дата окончания кадастрового номера:	05.05.2021		
Учредитель государственной унитарной компании:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация		
Площадь:	008 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Классификация земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов долевого, обремененного и иного жилого назначения		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Королев Мария Михайловна (гражданство: гражданство РФ), Правомладший: Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищным фондом "Тепло-Звезд-Монтажные" Д.У. Заручились полным квалифицированным фондом недвижимости "Самоскопийский" (то) управление Общества с ограниченной ответственностью "Управление жилищным фондом "Тепло-Звезд-Монтажные" (ООО) "СЗМФ недвижимости "Самоскопийский" (ООО). 7716764151		



FOOTNOTES: 1. 1998年12月31日的数据。2. 2000年12月31日的数据。	FOOTNOTES: 1. 1998年12月31日的数据。2. 2000年12月31日的数据。	FOOTNOTES: 1. 1998年12月31日的数据。2. 2000年12月31日的数据。	FOOTNOTES: 1. 1998年12月31日的数据。2. 2000年12月31日的数据。
---	---	---	---

Project 2 Answer 2

Выявил из Единого государственного реестра недвижимости обременения, характеризующие и зарегистрированные права на объект недвижимости.

Следствие и зарегистрированное преступление

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов листов: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1226	
1	Приобрести (приобрести):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самосвопозитивный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстей Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект должен обладать 50:15:0071201:1226-50/150/2021-1 09.03.2021 08:47:30
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости 4.1	Договор купли-продажи: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который условно ограничено право в отношении объекта недвижимости: заказ, в пользу которого условно ограничено право в отношении объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение прав по необходимому в силу закона составу третьих лиц, органа: сведения об уведомлении залогом и в договоре уведомления залогом, если такой договор заключен для уведомления залогом:	
		Договор купли-продажи: 09.05.2021 08:47:50 50:15:0071201:1226-50/150/2021-2 Срок действия с 11.10.2019 до 30.11.2025 и с 10.10.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстей Менеджмент", ИНН 7716794153 Правила доверительного управления фондом открытым паевым инвестиционным фондом "Самосвопозитивный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстей Менеджмент", № 1271, дата 06.12.2013 данные отсутствуют данные отсутствуют	



10154400 國際標準化組織標準 ISO 15926-2:2013	國際標準化組織	ISO 15926-2:2013	國際標準化組織
-------------------------------------	---------	------------------	---------

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2
Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1228	
4	Заявления в судебном порядке права требования
6	Сведения о возможности вступления в право собственности
7	Сведения о наличии сведений об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя (или его законного представителя)
9	Привязка к кадастровому номеру и координатам, но не рассмотрены заявления о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке, следовательно, земельного участка

М.П.

подпись ответственного должностного лица	подпись	подпись, фамилия
--	---------	------------------

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 1	Всего листов раздела: 4	
14 мая 2021г.		
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1228		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:300		
Подпись ответственного должностного лица		
подпись ответственного должностного лица	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
Уполномоченный орган государственной власти Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Лист 1 Лист 1			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1228	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2021	
Удостоверенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		0,24 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов личного, общественного и религиозного назначения	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подписать выписку:		Карасева Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН Московской области "Сельскохозяйственный" Л. ИНН: 7718784153	



подпись уполномоченного должностного лица	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1228	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 15:0071201:1228-50/18/2021-1 06.05.2021 08:47:56
3	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Имя:	Домаренко, Олег Сергеевич	
	дата государственной регистрации:	06.05.2021 08:47:56	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1228-50/18/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 13.10.2019 по 30.11.2025 с 11.09.2019 по 30.11.2023	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Справка для государственной регистрации выдана закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об уведомлении залогом и о доходе: уведомление залогом, если таковой документ является для уведомления залогом:	данные отсутствуют	



подпись уполномоченного должностного лица	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1229	
5	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании и исполнении обязательств по уплате земельного налога:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии ограничений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
9	Демонстрация в Едином государственном реестре недвижимости о наличии государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о наличии государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	



ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Получен	Введен в эксплуатацию	1.8
	М.П.		

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1229	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100	Полное описание:		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Получен	Введен в эксплуатацию	1.8
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
управление государственной службы регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

38 Единый государственный реестр недвижимости на основании сведений:

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1229		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата представления кадастрового номера:	09.05.2021		
Регистр приложений государственной учетной записи:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация		
Планика:	613-4-9		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровая зона:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов долевого, общественного и коммерческого назначения		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые случаи:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карпова Мария Михайловна (гражданство: российское), Приниматель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым типом инвестиционных фондов недвижимости "Сельскохозяйственный" (Юл управляющая Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент" (ИНН 50:15:0071201:1229-50/18/0021-3)		



Подпись выписывающего должностного лица:	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1229		
1	Приниматель (Организация):	1.1	Закрытый типовой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент"
2	Над, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 50:15:0071201:1229-50/18/0021-3 09.05.2021 08:47:06
4	Справочные сведения об объекте недвижимости:	4.1	Земельный участок
4.1	вид:	4.1.1	Дополнительные сведения
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:06
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1229-50/18/0021-3
	сроки, на которых установлено предоставление права собственности объекту недвижимости:		Срок действия с 11.03.2019 по 30.11.2025 и 11.10.2019 по 30.11.2025
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153
	ограничение государственной регистрации:		Приниматель инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эссет Менеджмент", № 2271, код 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение прав без соблюдения и силу закона создания третьих лиц, органы:		данные отсутствуют
	сведения об утратившем закон и в документах: утратившем закон, если такой документ является для утратившего закон:		данные отсутствуют



Подпись выписывающего должностного лица:	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		Лист 3	
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1229	
5	Нахождение в судебном порядке права собственности;	данные отсутствуют	
6	Сведения о вступлении в состав учредителей юридического лица;	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изменении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии государственной регистрации для данного участка правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
9	Присвоения и сведения о наличии постановления, по которому осуществлено изъятие земельного участка для государственных нужд (перехода, прекращения права, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости);	отсутствуют	
10	Сведения о наличии государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок (и земельный участок, подлежащий изъятию);	данные отсутствуют	

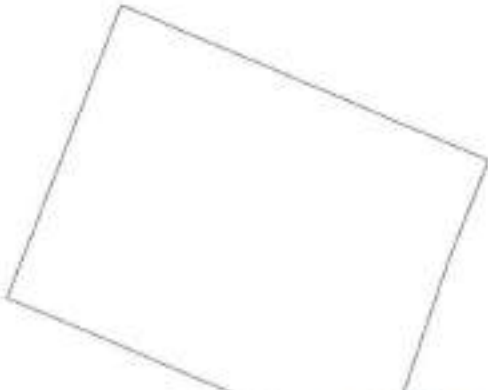
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

Осуществил: В.З.

Лист 4

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

Основные характеристики земельного участка

Земельный участок		Лист 4	
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1229	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200		Полное наименование	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Осуществил: В.З.

Удостоверение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных

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

Сводная таблица основных параметров системы гидроавтоматизации

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Part 1: Dec 11

Информация об объекте недвижимости			
Лист № 1 документа	Всего листов документа 1	Всего листов: 2	Всего листов: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50/15/007/201-1228		
Номер кадастрового листа:	50/15/007/201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
План кадастровый государственный учетный номер:	единое государственное		
Местонахождение:	Московская область, г. Истрин, Российская Федерация		
Планика:	001-0-0		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства и размещения объектов дачного, садового, огороженного и иного назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	земли населенных пунктов		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель данных:	Карасев Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Жилищно-Многоквартирный" Д.У. Закрытым акционерным обществом с ограниченной ответственностью "Самосвоистоящий" (ооо) управляющей Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Жилищно-Многоквартирный" (ООО) управляющей "Самосвоистоящий" Д.У. ИНН: 7707041132		



SECRET	DATE	BY	REVIEWED
SECRET	M.D.		WILLIAM, CHARLES

Figure 3 May 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере, границах и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сосиски и зародышепроявляющих, при этом

Информационный раздел о состоянии имущества должника			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего страниц: 1	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Идентификационный номер:		50-15/0071201-1238	
1	Принадлежность (принадлежности)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Систематический" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-15/0071201-1238-50/10/2021-1 06.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: наличие об отсутствии государственной регистрации сделки, право, ограничение прав без необходимого в силу закона состава третьих лиц, орган: сведения об уведомлении залогом в о дате/времени уведомления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения требований:	Доверительное управление 09.09.2020 08:47:50 50-15/0071201-1238-50/10/2021-2 Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707084155 Принимает доверительного управления Резидент закрытым паевым инвестиционным фондом "Систематический" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011 данных отсутствуют данных отсутствуют	



Код документа	Дата	Инициалы, подпись
---------------	------	-------------------

Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50.15.0071201:1230	
5	Зачислены в Единый государственный реестр недвижимости данные отсутствуют
6	Сведения о возможности и наличии залогового права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии раздела (и) участка объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без наличия участка правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Присвоены ли и сведения о наличии постановления, по которому рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в Едином государственном реестре недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, обременения права на земельный участок на земельном участке: данные отсутствуют

подпись заявителя/заявителя	подпись	подпись
	М.П.	подпись, фамилия

Раздел 3. Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50.15.0071201:1230	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1:200	
Нормы обременения	
подпись заявителя/заявителя	подпись
	М.П.

Ветеринарно-санитарная экспертиза продуктов животного происхождения

Составили следующие характеристики и объемы заливки бетона:

В Единой государственной реестровой информации на сайте Федеральной службы

[illegible][illegible]

Page 2 of 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объекта недвижимости

Синтез в жидкострессованном газе

Информация об организации, осуществляющей деятельность			
Имя (наименование) юридического лица (наименование)			
Лист № 1 из листа 2	Номер листа раздела 2.2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021 г.			
Календарный номер:		[26:15:0071:201:1231]	
1	Приниматель (акционер/акционеры)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сельскохозяйственный» под управлением «Управления с ограниченной ответственностью Управления капиталом "Росгос Эстейт Менеджмент"»
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Юридическая собственность 50:15:0071:201:1131-50/104/2021-1 09.01.2021 09:47:50
3	Организованная группа в оформлении объекта недвижимости:	не акционерная группа	
4	3. Акционерная группа в оформлении объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который разрешено управление группой в оформлении объекта недвижимости: вид, в силу которого установлено ограничение права в оформлении объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Акционерное управление 09.05.2021 09:47:50 50:15:0071:201:1131-50/104/2021-2 Срок действия с 31.10.2019 по 30.11.2023 и с 31.10.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью Управления капиталом "Росгос Эстейт Менеджмент", ИНН 7714764133 Правление акционерного управления Ротшильд закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление капиталом "Росгос Эстейт Менеджмент", № 2271, номер 00.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, залога, ипотеки права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и в деталях: удостоверение личности, если такой документ является для управления имуществом:	данные отсутствуют	



姓名: 王明 性别: 男 出生日期: 1990-01-01 身份证号: 110101199001010001 联系电话: 13800138000 电子邮箱: wangming@example.com	姓名: 李华 性别: 女 出生日期: 1985-05-20 身份证号: 110101198505200002 联系电话: 13900139000 电子邮箱: lihua@example.com	姓名: 张强 性别: 男 出生日期: 1992-03-15 身份证号: 110101199203150003 联系电话: 13700137000 电子邮箱: zhangqiang@example.com	姓名: 赵敏 性别: 女 出生日期: 1988-07-10 身份证号: 110101198807100004 联系电话: 13600136000 电子邮箱: zhao-min@example.com	姓名: 刘伟 性别: 男 出生日期: 1995-09-05 身份证号: 110101199509050005 联系电话: 13500135000 电子邮箱: liuwei@example.com
--	---	--	--	--

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1231	
5	Наименование в соответствии с требованиями	данные отсутствуют	
6	Сведения о переходе и отчуждении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
9	Правоустанавливающие и иные документы, имеющие юридическую силу, но не являющиеся основанием для государственной регистрации права (схемы, градостроительные планы, описи, планы или обременения объекта недвижимости, планы в отношении объекта недвижимости)	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, ограничения права на земельный участок, об ином обременении земельного участка	данные отсутствуют	

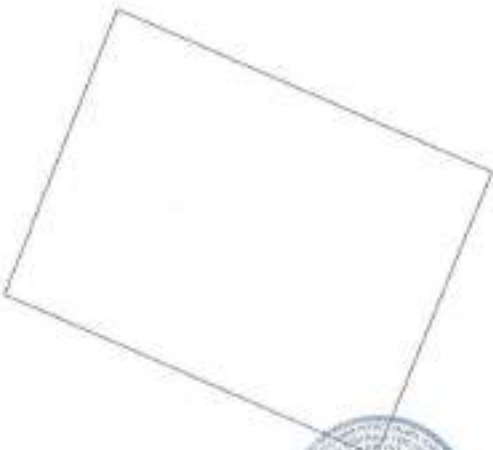


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 - Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1231	
План (схем, карт) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
Управление государственной службы регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1232		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г. Балашиха, Рабочий поселок Фабричный		
Площадь:	281 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства, размещения объектов дачного, садоводческого и огородничества населения		
Стиль, проект об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости данным статусом "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Королева Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Уралмашхолдинг" и/или "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым акционерным обществом (закрытым акционерным обществом) "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралмашхолдинг" и/или "Ресурс Эссет Менеджмент" (СЗАО "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718384153		

копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1232		
1	Право собственности (правообладатель):	1.1	Закрытым акционерным обществом (закрытым акционерным обществом) "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралмашхолдинг" и/или "Ресурс Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата в правах государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1232-50/10/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Помещательское заложенное	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1232-50/10/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2018 по 30.11.2025 и 11.10.2029 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Уралмашхолдинг" и/или "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718384153	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Гипотечным заложенным недвижимым имуществом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралмашхолдинг" и/или "Ресурс Эссет Менеджмент", № 2231, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без которого в силу закона отменяется третьим лицом:	данные отсутствуют	
	сведения об урегулировании залога и о долговых обязательствах залогодателя:	данные отсутствуют	

копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Земельный участок и/или объект недвижимости		Лист 3	
Лист №2 документа 2	Всего листов документа 2: 2	Листа документа 3	Листы документа 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071101:1232	
5	Земельный и/или объект недвижимости	данные отсутствуют	
6	Сведения о залогах и/или ипотеке	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии долговых обязательств объекта недвижимости для государственного и муниципального	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии государственной регистрации (внесения) в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют	
9	Привнесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о проведении государственной регистрации права (зачина, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений о статусе объекта недвижимости	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии государственной регистрации (зачина, прекращения, ограничения права или обременения) земельного участка и/или объекта недвижимости	данные отсутствуют	

Исходная информация о документе		Подпись		Подпись, фамилия	
		МП			

Земельный участок и/или объект недвижимости		Лист 4	
Лист №1 документа 3	Всего листов документа 3: 1	Листа документа 3	Листы документа 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1232	
План (чертеж, фото) земельного участка			
Масштаб 1:500		Объем информации	
Исходная информация о документе		Подпись	
		МП	

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

Сводная ил. основных характеристик объектов исследования

В Египте из государственной власти исключены религиозные системы.

February 1, March 31

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № (из листа)	Всего листов раздела 1: 1	Лист раздела 1	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50-15-007201-1253		
Номер кадастрового квартала:	50-15-007201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Решение государственной кадастровой учетной комиссии:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация		
Описание:	663 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка области недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасева Мария Михайловна (средств нет, право собственности) Правомладший. Обладает с ограниченной ответственностью Удариловова компания "Регис" ООО Миниловский Д.У. Зарплата по всем исполнительным документам (материальным) "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Удариловова компания "Регис" ООО Миниловский" ООО (материальным) "Сельскохозяйственный" ООО. ИНН: 7718764153.		



中国地质大学(北京)地质研究所	中国地质大学(北京)地质研究所	中国地质大学(北京)地质研究所	中国地质大学(北京)地质研究所
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Глава 1 Лекция 2

Выяснил: Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Ссылки и зарегистрированные имена

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:133	
1	Принадлежность (правообладатель)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Искра-Золот Мексидемит"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201-1233-50/10/2021-1 09.09.2021 09:47:50
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, в которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: назначение государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение прав без необходимости в силу закона отсылки третьих лиц, органы: сведения об управлении имуществом и о лице, которое управляет имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	Доверительное управление 09.05.2021 08:47:50 50:15:0071201:1233-50/10/2021-2 Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Искра-Золот Мексидемит", ИНН: 7716784153 Группой доверительного управления Закрытый паевой инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Искра-Золот Мексидемит", № 2271, дата 06.12.2019 данные отсутствуют данные отсутствуют	



		GENERAL OUTLINE	第 1 頁 / 共 1 頁
--	---	-----------------	---------------

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4	
14 мая 2012 г.				
Кадастровый номер:		50:15/007/101/1233		
5	Правомочия в сфере права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии раздела об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии и содержании заявления, которое рассмотрено, рассмотрено и проведено государственной регистрацией права (перехода, прекращения права), отмены или права или обременения объекта недвижимости, данные в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10	Сведения о наличии государственной регистрации ипотеки, прописки, ограничения права на отчуждение участка на законных основаниях:	данные отсутствуют		



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԻՋԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԻՋԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԻՋԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ
--	--	--

Page 1 of 4

Описание экологической обстановки участка

Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего частей выдела: 4
14 мая 2014 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0010000:15:03:010	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Коды объектов		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ, ДОЛЖНОСТЬ
		М.П.	01.05.2014

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подведомственная орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносится следующая информация:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15/007/201/1234			
Кадастровый номер:			
50:15/007/201			
Дата прекращения кадастрового номера:			
09.09.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
наименование			
Местоположение:			
Московская область, г. Люберецы, Республика Беларусь			
Получение:			
603 - 1			
Кадастровая стоимость, руб.			
на основании			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:			
наименование			
Кадастровый номер:			
наименование			
Виды разрешенного использования:			
для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов жилого, общественного и коммунального назначения			
Степень застройки объекта недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"			
Объекты отсутствуют:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Карпова Мария Михайловна (предоставить правообладателя), Одесская область: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Зарытский (наименование юридического лица) "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент" (ИНН 60:15/007/201/1234-50/10/2021-1)			



подпись		подпись, фамилия	
М.П.		М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15/007/201/1234			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарытский (наименование юридического лица) "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект должен быть собственностью 50:15/007/201/1234-50/10/2021-1 09.09.2021 08:47:50
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	на зарегистрированных	
4.1	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
	вид:		Поземельные участки
	дата государственной регистрации:		09.09.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15/007/201/1234-50/10/2021-1
	срок, на который установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 10.11.2025
	вид, в пользу которого установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 771834153
	наименование государственной регистрации:		Правом собственности управляет Обществом с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эссет Менеджмент", № 3271, дата 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, органы:		данные отсутствуют
	сведения об установлении сделки и в договоре управления делом, если такой договор заключен для управления делами:		данные отсутствуют



подпись		подпись, фамилия	
М.П.		М.П.	

Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50:15:0871201:1234	
5	Наименование и судебный порядок признания требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возмещении и отводе земельного участка: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной земель: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопретензии и сведения о наличии претензий, не являющиеся основанием для проведения государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50:15:0871201:1234	
План (эскиз, фото) земельного участка	
	
Масштаб 1:300	
Подпись заявителя:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
инициал, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Уполномоченный орган исполнительной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из № 1			
Земельный участок как объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201-1249		
Номер кадастрового листа:	50:15:0071201		
Дата вступления в силу кадастрового номера:	09.05.2021		
Формы государственной кадастровой оценки:	линейные отступы		
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация		
Площадь:	682 кв. м		
Кадастровый номер, утв.:	в кадастре		
Кадастровый номер кадастрового листа в границах земельного участка объекта недвижимости:	линейные отступы		
Адрес объекта:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов складского назначения и размещения объектов делового, общественного и коммунального назначения		
Статус объекта об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Собственники:	линейные отступы		
Получатель выписки:	Карпов Михаил Михайлович (гражданин Российской Федерации), Субъект права собственности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым типом акционерным фондом недвижимости "Специализированный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ПНПФ недвижимости "Специализированный"), ИНН: 7718784153		



Получатель выписки (полностью)	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист № 2 из № 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 2 из № 2			
Земельный участок как объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201-1249		
1	Право собственности (правообладатель):	1.1	Земельный участок принадлежит на праве собственности "Специализированный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201-1249-50/116/2023-1 09.05.2021 09:47:50
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	вид:	
	вид:	Договорное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 09:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201-1249-50/116/2023-2	
	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Правом договорного управления Ресурс Эстейт Менеджмент открытым типом акционерным фондом недвижимости "Специализированный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, дата 06.12.2011	
	сведения об исполнении государственной регистрации сделки, при которой право безвозмездного в силу закона возникло у третьего лица, органы:	линейные отступы	
	сведения об исполнении сделки и о документах, подтверждающих исполнение сделки, или иной договор заключен для управления делами:	линейные отступы	



Получатель выписки (полностью)	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Личный участок под объектом недвижимости		Лист 3	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Налог разделов: 3	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021г.			
Кодированный номер:		5015/07/201:1240	
5	Заключено в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Сведения о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного учета правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечение в судения о наличии нарушения, не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации (право (искриво), прекращение права, отлучение права или оформления объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации (перевода, прекращения, отлучения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения):	данные отсутствуют	


 ПОЛНОМОЩНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
 М.П. _____ И.В. _____

Выявление и анализ государственного доклада о состоянии об основных характеристиках и зарегистрированных лицах на объект недвижимости

Земельный участок									
для размещения объектов									
Лист № 1 плана 3	Всего листов плана 3: 1	Всего листов 3	Всего листов плана 4						
14 мая 2021г.									
Полученный документ									
20:15:007120:1249									
План (карта, снимок) земельного участка									
Масштаб 1:500	Базисная обстановка								
<table border="1"> <tr> <td>Полученный документ</td> <td>Содержит</td> <td>Всего листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Полученный документ	Содержит	Всего листов			
Полученный документ	Содержит	Всего листов							

Удостоверение Единого государственного реестра недвижимости, выданное в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 385-ФЗ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Лист 1 из 1			
Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1284		
Номер кадастрового участка:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Район (муниципальный район, городской округ, городской округ, муниципальный район):	Ленинский район		
Муниципальное образование:	Мещанский район		
Субъект:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация		
Кадастровый номер, руб.	041 - 8		
Кадастровый номер, расположенный в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов		
Сведения об объекте недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов нежилого, общественного и коммунального назначения		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости несут статус "актуальные"		
Сведения об объекте:	данные отсутствуют		
Подпись выписки:	Карасова Мария Михайловна (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН 50:15:0071201:1284)		

подпись выписки	подпись	подпись
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2			
Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1284		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Сведения о регистрации права: 50:15:0071201:1284-50/10/2021-1 09.05.2021 09:47:50
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	4.1	не зарегистрировано
4.1	вид:	4.1.1	Длительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 09:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1284-50/10/2021-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718794153
	основание государственной регистрации:		Полученное в результате управления Ресурс Эстейт Менеджмент паевым инвестиционным фондом "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отнесения третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удовлетворении требований и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

подпись выписки	подпись	подпись
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер: 50:15:0071201:1284			
5	Сведения в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений государственной регистрации для личного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовые акты и сведения о наличии информации, из нее рассматриваемых заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права на объект недвижимости, сведений об отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о наличии сведений государственной регистрации ипотеки, прекращения, прекращения права на земельный участок из состава собственности или иного вида собственности:	данные отсутствуют	

подпись государственного должностного	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

14 мая 2021 г.

Кадастровый номер: 50:15:0071201:1284

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:500

Подпись государственного должностного

подпись

подпись, фамилия

М.П.

Университет Финансового университета государственного университета имени К.А. Титова (Москва)

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

Специфікації об'єктивних характеристик об'єкта надання послуги

В Единицы государственного роста независимости жителя (единицы измерения):

Prison 1 Sect 1

Защитный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:06/1201/1/007		
Номер кадастрового листа:	50:15:06/1201		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2021		
Полное наименование государственной учетной единицы:	земельный участок		
Местоположение:	Магистральная область, г.Казань, Российская Федерация		
Стороны:	783 м. в		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера (наименования) в пределах земельной участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов долевого, общественного и религиозного назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный объект недвижимости имеет статус "муниципальный"		
Объемы земли:	земельный участок		
Получатель заявки:	Киреева Мария Михайловна (гражданство: гражданство РФ), Присоединение: Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Электроникс" Д.В. Зарыцкий является генеральным директором и единственным участником Общества с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Электроникс" (ОГНП-инициатор "Самостоятельный"), ИНН: 7716784333		

FILED	MAILED	RECEIVED
-------	--------	----------

Figure 1	Figure 2
----------	----------

Панаска из Едвардс государственного расхода недвижимости об алиментах, арендных и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Следует в первую очередь рассмотреть:

Информация об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела: 4
14 мая 2021 г.		50:15:0071201:1163	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1163	
1	Правообладатели (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самостоятельный" (по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент")
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1307-50/10/2021-1 09.05.2021 08:47:50
3	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: доказательство государственной регистрации: наличие об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: наличие об управлении зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен сг. управляющим органом:	Доверительное управление 09.05.2021 08:47:50 50:15:0071201:1307-50/10/2021-2 Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153 Правом доверительного управления. Раскрыты закрытый паевой инвестиционный фонд "Самостоятельный" (по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент", № 1271, создан 06.12.2011	
		личное имущество	
		личное имущество	

姓名: 王明	学号: 123456	日期: 2023.10.27
--------	------------	----------------

Лист 3

Земельный участок влад. объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего раздела 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1307	
5	Земельный участок (порядок права требования)	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без правового участия правообладателя как для земельного участка:	данные отсутствуют	
9	Привнесения и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений и прошения государственной регистрации права (исключения, прекращения права), ограничения права как образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-сельскохозяйственному назначению:	данные отсутствуют	

подпись ответственного должностного	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(Выписка местоположения земельного участка)

Земельный участок влад. объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего раздела 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1307	
План (карта, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:200			
Подпись ответственного			
подпись ответственного должностного	подпись	подпись, фамилия	
	М.П.		

Уполномоченный федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Московской области
Юлия Александровна ШОТОВА

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта исследования

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости				Регистр 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
01 мая 2021г.				
Кадастровый номер:	50-15-007/101-1313			
Номер кадастрового участка:	50-15-007/101			
Дата прекращения кадастрового номера:	04.09.2021			
Региональный государственный учетный номер:	земельного участка			
Муниципальность:	Московская область, с/поселения, Республика Филария			
Площадь:	600 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб:	не определена			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	отсутствуют			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Наименование использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, садоводческого и огороднического назначения			
Статус земельного участка по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Дополнительно:	земельный участок			
Покупатель выписки:	Карасев Михаил Иванович (индивидуальный предприниматель), Предприниматель Общества с ограниченной ответственностью Управляющего компания "Тепло Электромонтаж" Д.У. Закрытым наделом квалифицированно фондом недвижимости "Садово-огороднический" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании "Тепло Электромонтаж" (ИНН/ОГРН Московской области "Специализированный"), ИНН 7718794133			

STATE OF MISSISSIPPI	CLERK OF SUPREME COURT	STATE OF MISSISSIPPI
----------------------	------------------------	----------------------

Page 2 of 2

Висновки до Власного государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Стороны в зрелых внутривидовых группах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Календарный номер:		20:15:0071281-1113	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самосильский-Восточный" под управлением ООО "СЭТ" с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Рестор Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая доля участия собственности 10:15:0071281-1211-50/10/2021-1 06.05.2021 08:47:55
4	Ограничения права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничения права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: внесения государственной регистрации:	Публичное управление 06.05.2021 08:47:55 10:15:0071281-1113-50/10/2021-2 Срок действия с 11.03.2019 по 30.01.2025 и с 11.03.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Рестор Эссет Менеджмент", ИНН: 7718794153 Правом доверенности управления Ретинга закрытым паевым инвестиционным фондом "Самосильский-Восточный" под управлением ООО "СЭТ" с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", № 2271, датой 06.12.2021	
	сведения об участии в государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об участии в сделке в о доверии управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

ИЗДАНИЕ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
ИЗДАНИЕ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ

Земельный участок под объектом недвижимости		Лист 3	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Листа раздела: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1213	
3	Земельный участок в соответствии с требованиями	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии в собственности	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Проверка наличия сведений о наличии поступления, на не рассмотренных заявлениях о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права как обременения объекта недвижимости, сделки и отмене права собственности:	отсутствует	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, сделки, государственного признания:	данные отсутствуют	

Земельный участок		Лист 3	
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1213	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:100			
Объект недвижимости			
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1213	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:100			
Объект недвижимости			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 3, Лист 4	
Объект недвижимости			
Земельный участок			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Листа раздела: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15:0071201:1213			
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:100			
Объект недвижимости			
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15:0071201:1213			
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:100			
Объект недвижимости			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

кадастровый лист № 50:15/007/201/1318

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Номер листа раздела 1: 2	Номер раздела: 3	Номер листа выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15/007/201/1318	
Номер кадастрового листа:		50:15/007/201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.05.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация	
Площадь:		071 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства в границах объектов долевого, общедолевого и жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Соблюдены ли:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасев Марина Михайловна (представитель правообладателя), Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым полным товариществом фондов недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ОПФН) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718784153	



подпись полномочного должностного лица	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Номер листа раздела 2: 2	Номер раздела: 3	Номер листа выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:15/007/201/1318	
1	Правообладатель (правообладатели):	L.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15/007/201:1318-20/18/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15/007/201:1318-20/18/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
	основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления. Полное закрытое паевое инвестиционное общество "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, датой 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращение права без необходимости и в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	



подпись полномочного должностного лица	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1318	
3	Сведения о соответствии границ участка требованиям:	данные отсутствуют	
6	Сведения о вхождении в состав кадастрового земельного участка:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии участка государственными и муниципальными органами:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без земельного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правообладатели и сведения о наличии конституции, но не рассмотрены законом о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения участка (подорожники, сделки в отношении участка)	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок (в том числе, по основаниям, предусмотренным:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

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

Основание возникновения земельного участка

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1318	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Основные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Администрация Московской области, районный центр

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1339	70	
Номер кадастрового листа:	50:15:0071201	70	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021	70	
Равен кадастровый государственный земельный номер:	кадастровый	70	
Местоположение:	Московская область, г. Истринский, Российская Федерация	70	
Площадь:	000 кв. м	70	
Кадастровая стоимость, руб:	не определена	70	
Кадастровый номер расположения в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют	70	
Категория земель:	земли населенных пунктов	70	
Наименование назначения:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов жилого, общественного и нежилого назначения	70	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	70	
Особые отметки:	данные отсутствуют	70	
Подполучатель выписки:	Карпова Марина Михайловна (представитель юридического лица) Привлеченные Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.В. Зарытым полномочиями фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" от Управляющей Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ОГРН/ИНН 50:15:0071201:1339)	70	



полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1339		
1	Правообладатель (юридическое лицо)	1.1	Зарытым Д.В. юридический фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" от Управляющей Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1339-50/110/2023-1 09.05.2021 09:47:50
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
4	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 09:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1339-50/110/2023-1
	сроки, на который установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лица, в пользу которого установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7718784153
	основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости "Сельскохозяйственный" от Управляющей Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, датой 06.12.2021
	сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и/или иного согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о датировке уведомления извещения, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 50:15/07/201:1339			
5	Анализ наличия и соблюдения условий права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении и отказании претензий/доказательств права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии разногласий об объекте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без учета участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовые акты и сведения о наличии постановления, не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (передача, приобретение права, отчуждение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации передела, прекращения, прекращения права на земельный участок на земельный участок государственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА
	М.П.	

Лист 3 Лист 4

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

Основание: местоположение земельного участка

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 50:15/07/201:1339			
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300			
Содержимое обозначения			
ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА			
ПОДПИСЬ			
ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА			

Удостоверение (подтверждение) сведений государственной регистрации, сведений о регистрации на Московской области
форма утверждена приказом Минюста России от 14.04.2014 № 14/007/2014

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 1	Всего листов раздела 1
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1367		
Номер кадастрового листа:	50:15:0071391		
Дата прекращения кадастрового номера:	09.05.2021		
Родов кадастровый государственный земельный номер:	земельный участок		
Муниципальное образование:	Московский район, Московская область, Российская Федерация		
Площадь:	0,01 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	182 (сто восемьдесят)		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов жилищного, общественного и коммерческого назначения		
Статус земли в об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдены ли:	данные отсутствуют		
Получены ли:	Каримов Мурат Мамбирович (гражданин РФ - гражданин РФ), Договор купли-продажи: Объект с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ОИИФ) недвижимости "Сколково-Инновационный" (ОИИФ) 17.10.2021		

подпись заявителя документа	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 1			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1367		
1	Привлечение (гражданство)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сколково-Инновационный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 50:15:0071201:1367-03/10/2021-1, 09.05.2021 08:47:39
3	Сведения о праве и оформлении объекта недвижимости	3.1	не зарегистрировано
4	Сведения о праве и оформлении объекта недвижимости	4.1	не зарегистрировано
4.2	вид:	4.2.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	4.2.2	09.05.2021 08:47:39
	номер государственной регистрации:	4.2.3	50:15:0071201:1367-02/10/2021-2
	срок, на который установлен срок действия права и оформления объекта недвижимости:	4.2.4	Срок действует с 11.10.2019 по 10.11.2025 и 11.10.2019 по 30.11.2025
	срок, в течение которого установлен срок действия права и оформления объекта недвижимости:	4.2.5	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7748744153
	информация государственной регистрации:	4.2.6	Правом доверительного управления паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сколково-Инновационный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, дата 06.12.2011
	сведения об оформлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права собственности в силу закона сделки третьего лица, сделки:	4.2.7	данные отсутствуют
	сведения об удостоверении записей и о документах, удостоверяющих записи, если таковой документ записан для удостоверения записей:	4.2.8	данные отсутствуют

подпись заявителя документа	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Земельный участок для объекта недвижимости		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.		Кадастровый номер: 50:15/007/201/0167	
1	Земельный и в нем права пользования, права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений государственной регистрации безличных участия в собственности или иного личного права участия:	данные отсутствуют	
9	Присвоения и сведения о наличии постановления, по которому постановлено изъятие земельного участка для государственных нужд, ограничения права или обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии сведений государственной регистрации ипотеки, ограничения, обременения права на земельный участок из земель населенных пунктов:	данные отсутствуют	

подпись государственного регистратора	подпись	подпись
	М.П.	инициал, фамилия

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

Лист 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
для объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

14 мая 2021 г.

Кадастровый номер: 50:15/007/201/0167

Площадь (категория, вид) земельного участка:

Высший: 1:100

Решение об отнесении:

подпись государственного регистратора	подпись	подпись
	М.П.	инициал, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
информационный ресурс: rosreos.mosreg.ru

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

Сводные об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из 1			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15/007/201/1416			
Номер кадастрового листа:			
50:15/007/201			
Дата создания кадастрового листа:			
06.05.2021			
Описание земельного участка:			
земельный участок			
Местонахождение:			
Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация			
Площадь:			
625 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб:			
не определена			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:			
Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и культурного назначения			
Статус земли об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Соблюдение:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Карасев Мария Михайловна (индивидуальный предприниматель), Предприниматель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН Московской области "Самостоятельный"), ИНН 77-0784153			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист № 2 из 2

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

Сводные о зарегистрированных правах

Лист № 2 из 2			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15/007/201/1416			
1	Предприниматель (предприниматель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15/007/201/1416-50/15/007/201/1 06.05.2021 06:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 06:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15/007/201/1416-50/15/007/201/1-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 77-0784153
	основание государственной регистрации:		Принимая доверительное управление Ротным закрытым паевым инвестиционным фондом "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2371, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение прав без необходимости в случае закона оспаривания третьим лицом, орган:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и в договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

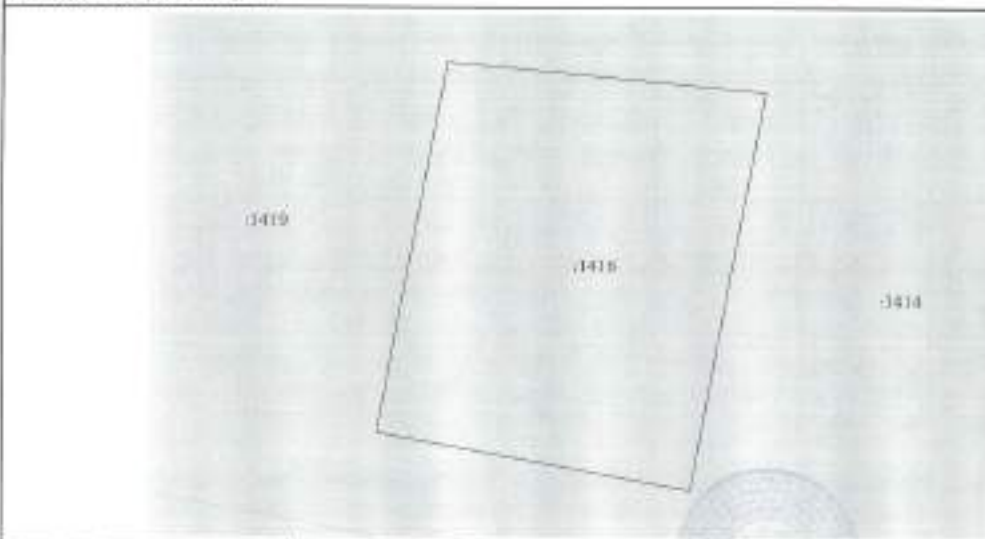
Земельный участок: выявления недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
14 мая 2021г.	
Квартальный номер:	50.13.007.201.1416
6	Земельные и градостроительные права собственности: данные отсутствуют
6	Сведения о ипотеке и ипотеке в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о информации государственной регистрации без данного участка в Едином государственном реестре недвижимости: данные отсутствуют
9	Присвоения в сведениях о наличии существующих, или реконструированных зданий и сооружений, или реконструированных объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов недвижимости, объектов недвижимости, объектов недвижимости): данные отсутствуют
10	Сведения о информации государственной регистрации (здания, сооружения, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости): данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
14 мая 2021г.	
Квартальный номер:	50.13.007.201.1416
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:200	Основание документа
полное наименование должности	подпись
	М.П.

Титульный лист документа с целью информирования посетителей, посетителей и посетителей из Массачусеттс

Национал-патриотический расчёт идеологии об основных характеристиках и зарегистрированных признаках субъекта национальной идентичности

Скорость её снижения характеризует величина индекса инновационности

В Канадский государственный росчерк единственности некаясь следуютте следствия:

Земельный участок №40 объекта недвижимости		Лист 1 из 1	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:007/201:1429		
Номер кадастрового листа(ов):	50:15:007/201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021		
Датум присвоения государственного учетного номера:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, г. Балашиха, Республика Беларусь		
Площадь:	864 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для некоммерческого жилищного строительства и размещения объектов долевого, жилищного и иного жилищного назначения		
Согласен ли собственник земельного участка:	Согласен на объект недвижимости имеет статус "затрагиваемый"		
Соблюдены ли:	данные отсутствуют		
Получатель заявки:	Краснов Мария Михайловна (гражданин, правообладатель), Правобладелец. Объект с ограниченной ответственностью Унитарным обществом "Ресурс Экологический", Д.У. Учредителем является общество с ограниченной ответственностью "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Унитарного общества "Ресурс Экологический" (ИНН/ОГРН/ИНН/ОГРН "Сельскохозяйственный"), ОГРН: 7718754133		

УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ	М.П.	ПОДПИСЬ
------------------------	------	---------

Page 2 of 2

Выявлен из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правилах об объекте недвижимости

Соединения и их структурные формулы

		Заявитель: участник ипс общества с ограниченной ответственностью	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2: 2	Всего раздела 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г:			
Квартальный номер:		50.15.007.201.3429	
1	Принадлежность (принадлежности):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Селенгосогветсвенный" под управлением ООО "Ипс" с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Офис: домная собственность 50.15.007.201.1.429-50/100/2021-1 06.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости: 4.1		
	вид:		Домарегистративное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50.15.007.201.1.429-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718704153
	основание государственной регистрации:		Протокол доверительного управления фондом закрытый паевой инвестиционный фонд "Селенгосогветсвенный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, дата 08.12.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона сделки (сделки купли, аренды):		акт государственного
	сведения об управлении имуществом и о доверии управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		акт государственного

DATE OF BIRTH	DATE	NAME
	MD	BRADLEY JAMES

Лист 3

Земельный участок
или объект недвижимости

Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
[4 мая 2021]			
Кадастровый номер: 50:15:007120/1429			
2	Нахождение в соответствии с кадастровым адресом (границы)	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении и отмене кадастровой стоимости земельного участка:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изменении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовые акты и сведения о наличии постановления, не в рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки о отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из состава сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

М.П.

Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
[4 мая 2021]			
Кадастровый номер: 50:15:007120/1429			
План (чертеж, опись) земельного участка			

М.П.

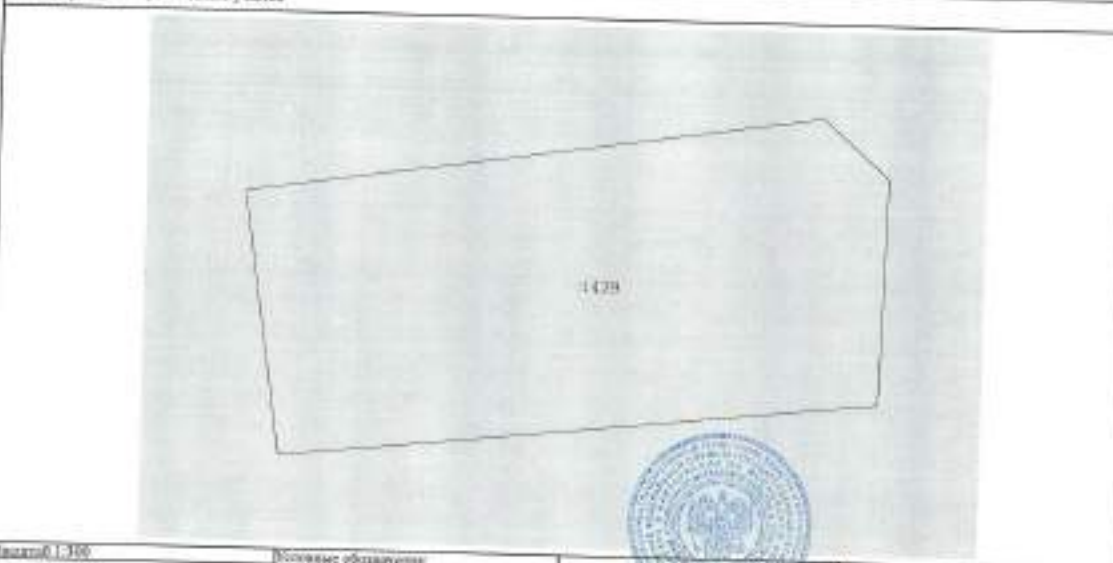
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 4

Описание инвентаризационного земельного участка

Лист 4

Земельный участок
или объект недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
[4 мая 2021]			
Кадастровый номер: 50:15:007120/1429			
План (чертеж, опись) земельного участка			
			
Масштаб 1:100			
Основание образования:			
Полное наименование документа			
М.П.			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Министерство экономического развития Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости вносится (подлежит внесению)

Лист № 1 Лист 1			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1435		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата проведения кадастрового учета:	09.01.2021		
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Московская область, с/поселение, Российская Федерация		
Площадь:	790 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов долевого, общественного и коммерческого назначения		
Ссылка на запись об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Ссылка на запись:	данные отсутствуют		
Получить выписку:	Королев Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва-Юг" Д.Х. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейно-инвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва-Юг" (ИНН 77/0764123)		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Лист № 1 Лист 2			
Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:			
50:15:0071201:1435			
1	Правообладатель (правообладатели):	2.1	Земельный участок инвестиционный фонд недвижимости "Семейно-инвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва-Юг"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1435-56/10/2021-1 09.05.2021 08:47:50
3	Содержание права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Содержание права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Довольностью управления	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 10:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1435-56/10/2021-2	
	срок, на который установлен ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 и 11.10.2019 по 30.11.2025	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва-Юг", ИНН 77/0764123	
	наименование государственной регистрации:	Прямая доверительная регистрация. Регистраторский учетный номер инвестиционного фонда: "Семейно-инвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва-Юг", № 2271, выдан 06.12.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в сборе данных согласно третьему лицу, органам:	данные отсутствуют	
	ссылка на управление участком и о доверии, управление участком, если такой договор заключен для управления участком:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		
	М.П.	

Лист 1	
Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2
Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
14 мая 2021г.	
Кадастровый номер: 50-15-0071201:0435	
5	Земельный участок находится в залоге (ипотеке)
6	Сведения о залоге (ипотеке) и обременении зарегистрированного права
7	Сведения о наличии расклада об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей
9	Принятие решения о взыскании и изъятии построенных, но не зарегистрированных помещений и принадлежностей государственной регистрации право (порядка, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости
10	Сведения о невозможности государственной регистрации прекращения, прекращения, прекращения права на земельный участок, а также, следовательно, прекращения недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере объекта недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 3 Лист 4	
Сведения о местоположении земельного участка			
Земельный участок			
изд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2023г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1435	
План (карточка, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условия обозначения	
подпись и наименование должности		подпись и наименование должности	

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36

Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru

ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Иск. № СЛХ -100621-01
от 10 июня 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что оплата по Инвдоговору составляет 750 000 руб. и состоит из оплаты стоимости дорожной инфраструктуры внутри посёлка. Затраты на проведение сделки составляют 90 000 руб.

С уважением,

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»



Р.Д. Марусяк



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238369104405 и ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Лупенко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественное заинтересо- вание, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за применение иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандар- тов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим и подлежащий возмещению решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключающим 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 оцен- ки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключающему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой вели- чины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • события, в результате которых причинен ущерб заказчику, заключающему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам вследствие и/или исполнения договоров по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,80 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (несвоевременной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий До- говор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты на которых выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 40 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и возмещении Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодобрирателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных медицинских услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение операции); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Страховое возмещение выплачивается Страхователю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Страхователем документов, необходимых для выплаты.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, прислуживающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Билиной.
Приложения	Правила страхования ответственности «внешков», утвержденных Протоколом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



И.И. Платонов
На основании Доверенности № 02-15/180/20-8 от 01.06.2020 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://armo.ru>





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113013739

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006302-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская







*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака ИП-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Илья Александрович
гражданин России
русский

к 06, сентября 1986 г.
г. Электросталь, Московская область

Черкасова
Антонина Викторовна
гражданка России
русская

к 21, декабря 1986 г.
г. Ногинск, Московская область

заключили брак 10.08.2013
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова

Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи 10 августа 2013 г.

Разведаться органы
защиты актов гражданского состояния

Н.С.Глебова

Ш-НК № 625298

Форм. №20, Москва, 2013, 1л.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ОАО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Средняя, д.25 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007400/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21 от 27.07.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неустойки: Страхователем страховой премии (ранее или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указанные в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2021 г. по «22» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности заказчика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительными (бездействующими) оценщиками (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приводящие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приводящими к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (по неосторожности) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетам, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и искиные требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные документальными о факте, причинах и размере причинного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретатели находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Факт выплаты страхового возмещения указан в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №66/21 от 26.01.2021г.



(Маслова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

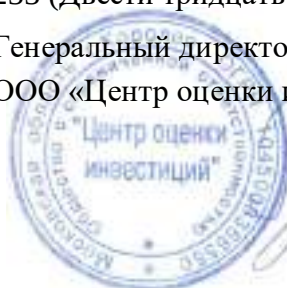
(Подпись)

(Маслова А.В.)

«27» июля 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
233 (Двести тридцать три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.