



ОТЧЕТ № 19-32/1

об оценке объекта оценки

объекты оценки:

недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент»

Заказчик:	Проровский Михаил Анатольевич
Исполнитель:	ООО «Дивиус Оценка»
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	17 декабря 2019 г.
Дата обследования объекта:	17 декабря 2019 г.
Дата составления отчета:	25 декабря 2019 г.

г. Воронеж

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
2.1 Задание на оценку	11
2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
2.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
2.4 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	15
2.5 Применяемые стандарты оценки.....	17
2.6 Основные термины и определения.....	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1 Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	20
3.2 Анализ местоположения объекта оценки	21
3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	22
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
4.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки РФ.....	36
4.2 Анализ политической и социально-экономической ситуации в Московской области.....	37
4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты	40
4.3.2 Общая характеристика города Истра	41
4.3.3 Показатели и характеристики рынка коммерческой недвижимости Московской области	42
4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	45
4.5 Ликвидность Объекта оценки	47
4.6 Анализ достаточности и достоверности информации	47
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	48
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
6.1 Основные подходы к оценке	49
6.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	53
6.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	96
6.4 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	121
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	123
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	126
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	127
Приложение № 1. Фотографии	129
Приложение №2. Объекты-аналоги.....	136
Приложение № 3. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	146
Приложение № 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	151



ООО «Дивиус Оценка», ИНН: 3661062403, ОГРН: 1133668057049 от 31.12.2013 г., 394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж, тел.: +7 (473) 204-53-55, 8-800-700-96-62,
интернет-сайт: www.divius.ru, e-mail: pravo@divius.ru

Сопроводительное письмо

На основании договора № ОЦ 19-32 от 17.12.2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Дивиус Оценка» была произведена оценка рыночной стоимости права собственности на объекты оценки. Объекты оценки: недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент».

Дата определения стоимости (дата проведения оценки) – 17.12.2019 г. Номер отчета – 19-32/1. Дата составления отчета – 25.12.2019 г.

Основываясь на проведенных в рамках прилагаемого отчета исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату определения стоимости округленно составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость округленно, руб.
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	3 013 000
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	2 905 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.:	3 301 000
Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11	3 077 000
Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	224 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	1 369 000
Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли	1 360 000

населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159	
Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	9 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.:	3 067 000
Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170	3 054 000
Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	13 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.:	3 283 000
Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162	2 756 000
Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1	154 000
Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2	373 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	3 127 000
Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167	3 100 000
Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308	27 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.:	6 150 000
Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12	5 787 000
Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	363 000

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г., ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г., ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г., со Стандартами оценки ОСТ ДСО.1.01, ОСТ ДСО.2.03, ОСТ ДСО.3.01.

Прилагаемый отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором. Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной им информации.

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах прилагаемого отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

Благодарю, что Вы обратились в нашу компанию и надеемся на дальнейшее продуктивное сотрудничество.

Директор ООО «Дивиус Оценка»

/ И.М. Гусев /

25 декабря 2019 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № ОЦ 19-32 от 17.12.2019 г.
Наименование объекта оценки	<p>- Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4</p> <p>Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3</p> <p>- Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4</p> <p>- Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а</p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11</i> <i>Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159</i> <i>Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170</i> <i>Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162</i> <i>Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1</i> <i>Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167</i> <i>Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов,</i></p>

	<i>разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12 Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281</i>	
Имущественные права на объект оценки	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность, согласно предоставленным документам (перечень документов см. стр. 20).	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Наименование подхода	Сумма, руб.	вес
Затратный подход		
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	не применялся	0,0
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	не применялся	0,0
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	не применялся	0,0
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	не применялся	0,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11 Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324</i>	3 301 000	1,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159 Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299</i>	1 369 000	1,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170 Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659</i>	3 067 000	1,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162 Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1 Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение,</i>	3 283 000	1,0

количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2		
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167 Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308	3 127 000	1,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.: Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12 Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	6 150 000	1,0
Сравнительный подход		
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000	1,0
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	3 013 000	1,0
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000	1,0
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	2 905 000	1,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.: Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11 Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	не применялся	0,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159 Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	не применялся	0,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.: Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170 Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	не применялся	0,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.: Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных	не применялся	0,0

пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162 Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1 Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2		
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167 Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308	не применялся	0,0
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.: Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12 Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	не применялся	0,0
Доходный подход	не применялся	0,0
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4		2 907 000
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3		3 013 000
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4		2 907 000
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а		2 905 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.:		3 301 000
Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11		3 077 000
Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324		224 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:		1 369 000
Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159		1 360 000
Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299		9 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.:		3 067 000

Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170	3 054 000
Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	13 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.:	3 283 000
Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162	2 756 000
Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1	154 000
Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2	373 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	3 127 000
Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167	3 100 000
Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308	27 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.:	6 150 000
Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12	5 787 000
Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	363 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для реализации на торгах в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированной организации ООО «УКС «Горизонт Девелопмент». Отчет об оценке не может применяться для иных целей

Оценку выполнил и подготовил Отчет

Отчет утвердил директор
ООО «Дивиус Оценка»

Оценщик _____ / И.М. Гусев /

_____ / И.М. Гусев /

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 Задание на оценку

Таблица 2

<p>Объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4 - Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3 - Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4 - Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11</i> <i>Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324</i> - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159</i> <i>Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299</i> - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170</i> <i>Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659</i> - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162</i> <i>Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1</i> <i>Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2</i> - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167</i> <i>Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое,</i>
----------------------	--

	<p><i>количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12</i> <i>Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281</i></p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>- Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4</p> <p>- Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3</p> <p>- Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4</p> <p>- Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а</p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11</i> <i>Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159</i> <i>Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170</i> <i>Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162</i> <i>Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1</i> <i>Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2</i></p> <p>- Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.: <i>Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство,</i></p>

	<p>кадастровый номер: 50:08:0010201:167 Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308 - Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.: Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12 Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы указаны в подразделе 3.1.1 настоящего Отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Объекты оценки на праве собственности принадлежат: ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 В соответствии с исходной документацией на объекты оценки ограничения (обременения): Ипотека Оценка объектов проводится без учета данного ограничения (обременения) прав собственности
Вид права Заказчика на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости объектов недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации на торгах в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированной организации ООО «УКС «Горизонт Девелопмент».. Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость	В рамках настоящего Отчета не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки
Дата оценки	17 декабря 2019 г.
Дата осмотра объекта	17 декабря 2019 г.
Дата составления Отчета	25 декабря 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в подразделе 2.4 настоящего Отчета

2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Таблица 3. Основные этапы процесса оценки (согласно п. 23 ФСО № 1)

1.	Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2.	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3.	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4.	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5.	Составление отчета об оценке	Проведено

2.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Проровский Михаил Анатольевич

Сведения о Заказчике	адрес: 143086, Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, д. 3, кв. 152; паспорт: серия 46 06 № 331525, выдан Красногорским УВД Московской области 04.12.2004 г., код подразделения: 503-039; счет: 40817810106350055463АО «Альфа-Банк» г. Москва; кор/счет: 30101810200000000593; БИК:044525593;
Сведения об оценщике	
ФИО	Гусев Иван Михайлович
Почтовый адрес оценщика	394018, г. Воронеж, а/я 32
Местонахождение оценщика	394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж
Номер контактного телефона	+7 (920) 229-98-78
Адрес электронной почты	gusev@divius.ru
Информация о членстве в СРОО ¹	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Реестровый номер 915 Свидетельство от 18 января 2016 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 000221 от 29 октября 2015 г. Регистрационный номер 1313/12064
Стаж работы в оценочной деятельности	с 18.01.2016 г. (с даты вступления в СРО)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 700-0001710-03366 СК «Гелиос» сроком действия с «10» февраля 2019 г. по «09» февраля 2020 г., страховая сумма 300 000 рублей
Степень участия	Фотодокументирование, контроль процесса оценки, консультирование, проверка Отчета об оценке
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дивиус Оценка»
Дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер	31.12.2013 г., ОГРН: 1133668057049
Местонахождение юридического лица	394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж, тел.: +7 (473) 204-53-55, 8-800-700-96-62, интернет-сайт: www.divius.ru , e-mail: pravo@divius.ru
Дополнительное страхование ответственности Оценщика	Ответственность исполнителя, с которым Оценщик заключил договор, застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» на 5 000 000 руб. Страховой полис № 433-524-010409/19 от 21.02.2019 г., срок действия договора страхования: с 21.02.2019 г. по 20.02.2020 г.
Соответствие исполнителя федеральному законодательству	
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор ²	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в области оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещные или обязательные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или

¹ Саморегулируемая организация оценщиков

² ст. 16 ФЗ РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ

	<p>страховщиком Оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, также не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика</p>
<p>Выполнение предусмотренных ФЗ РФ № 135-ФЗ обязанностей исполнителем</p>	<p>Исполнитель выполняет обязанности полностью и соответствует требованиям ст. 15, 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Другие привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Не привлекались</p>

2.4 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.

2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.

7. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.

8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего Отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.

10. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки

11. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

12. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

14. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы

15. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

16. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. В Отчете могут быть использованы предоставленные Заказчиком документы, дата которых относится к периоду после даты оценки. Законодательство РФ об оценочной деятельности не запрещает использовать информацию из документов, составленных после даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации и допускают вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и субъективным причинам. Оценщик не может гарантировать пользователям Отчета сохранность данных сети «Интернет» поскольку они постоянно подвержены изменениям.

В целях соблюдения требований пункта 11 ФСО № 3, а также п. 5 ФСО № 3³ Оценщик в Отчете приводит копии всех материалов, оказывающих прямое влияние на рыночную стоимость объектов оценки.

18. В ходе работы Оценщиком изучается значительное количество информации, на прямую, не влияющее на рыночную стоимость объектов оценки. **В разделе 9 «Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения»** настоящего Отчета приведена информация обо всех используемых материалах. Большая часть материалов использовались Оценщиком для составления Отчета справочно (кроме документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки) и несет в себе методики оценки или характеристики общей рыночной ситуации в регионе. Данная информация на прямую не влияет на рыночную стоимость объектов оценки, приведение копий данных источников, по мнению Оценщика, является избыточной информацией.

Таким образом, Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все изученные документы, а только те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом копии всех изученных документов будут храниться в архиве Исполнителя в течение срока, определенного законодательством. Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно с целью облегчения визуального восприятия Отчета.

19. Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки. Приоритетными сведениями об объекте оценки, для Оценщика являются сведения, предоставленные Заказчиком.

20. В соответствии с исходной документацией, на объекты оценки имеется ограничение (обременение): Ипотека. Для целей данной оценки, согласно заданию на оценку, а также исходя из целей и задач оценки (Для реализации на торгах) принимается допущение, что оценка проводится без учета влияния данного ограничения на рыночную стоимость объекта оценки.

³ «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: ... информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена...»

2.5 Применяемые стандарты оценки

Оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г.;

2. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;

3. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.;

4. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценка была проведена также в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. Стандарты оценки ОСТ ДСО.1.01, ОСТ ДСО.2.03, ОСТ ДСО.3.01.

Обязательность применения стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» обусловлена членством Оценщика в данной организации.

2.6 Основные термины и определения

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ № 135-ФЗ, статья 4).

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3, пункт 3).

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д. **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 (ФСО № 1, пункт 9).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ, статья 5).

Цена - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, пункт 4).

Виды стоимости. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки (ФСО № 2, пункт 5).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО № 2, пункт 8).

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

Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, пункт 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, пункт 15).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, пункт 12).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1, пункт 18).

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 (ФСО № 1, пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, пункт 8).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, пункт 10).

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Собственность как юридическая категория - юридически обеспеченная возможность лица осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащей им вещью. Содержание права собственности – это совокупность входящих в него правомочий. Эта совокупность включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ)»

Наиболее эффективное использование - 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 (ФСО № 7, пункт 13).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.⁴

⁴ <http://rostov.life-realty.ru/articles/jekspozicija-nedvizhimosti/>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5134/2019-84291 от 29.06.2019 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303774363 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303758280 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303754667 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303768023 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303755568 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/3037776652 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303761915 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303772897 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303779709 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303769095 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303781414 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303756360 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303759930 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303767461 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303780979 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/303783252 от 19.12.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/242277546 от 31.01.2019 г.
- Акт проверки (осмотра) недвижимости от 17.12.2019 г.
- Решение арбитражного суда города Москвы по делу №А40-28950/19-46-33 от 25 марта 2019 г.;
- Информация из открытых интернет-источников (<https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://www.reformagkh.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>).

Местоположение объекта оценки характеризуется удобной достижимостью со всех частей города. Интенсивность ближайших транспортных и пешеходных потоков – средняя. Транспортная и пешеходная доступность расценивается как хорошая. Автомобильные подъездные пути удобные, покрытие дороги – асфальт, состояние хорошее. Есть возможность для парковки автотранспорта, как на земельных участках объектов оценки, так и вдоль дорог, окружающих объекты оценки (стихийная парковка). На расстоянии до 200-400 м от объектов оценки расположена остановка общественного транспорта «Стоматология».

Экологическое расположение района характеризуется как благоприятное. В данной территориальной зоне не расположены производства, оказывающие отрицательное влияние на состояние окружающей среды.

3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4

Таблица 5. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	820
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке строения отсутствуют
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:191
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения огородничества
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 506 340 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу

Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3

Таблица 6. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	850
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке строения отсутствуют
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:192
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения огородничества
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 561 424,50 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4

Таблица 7. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	820
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке строения отсутствуют
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:193
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения огородничества
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 506 340,00 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а

Таблица 8. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	664
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке строения отсутствуют
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:165
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 731 406,56 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11

Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324

Таблица 9. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	670
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположен ветхий жилой дом, на момент оценки – не используется, имеются значительные повреждения конструктивных элементов здания
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:11
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 745 289,70 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 10. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Назначение	Жилое (жилой дом)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0010201:324		
Кадастровая стоимость, руб.	323 704,84		
Инвентарный номер	052:020-1613	Год постройки	1945

Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	50,6
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Бревенчатые, брусчатые		
Перекрытия	Деревянные утепленные		
Кровля	Рулонная по деревянной обрешетке		
Полы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Проемы	Простые, деревянные		
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Инженерное обеспечение объекта	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Описание признаков физического износа			
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, значительные трещины в перекрытиях. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Кровля частично провалилась, значительные искривления проемов.			
Физическое состояние объекта	Ветхое		
Фотографии объекта	Имеются		

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159

Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299

Таблица 11. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	296
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположено ветхое нежилое здание – индивидуальный гараж, на момент оценки – не используется, имеются значительные повреждения конструктивных элементов здания
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:159

Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	771 645,36 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 12. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Назначение	Нежилое (индивидуальный гараж)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0010101:299		
Кадастровая стоимость, руб.	290 198,68		
Инвентарный номер	Нет	Год постройки	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	24
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Деревянные дощатые		
Перекрытия	Деревянные утепленные		
Кровля	Рулонная		
Полы	Отсутствуют		
Проемы	Простые, металлические		
Отделочные работы	Отсутствуют		
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствуют		
Описание признаков физического износа			
Стены и перекрытия частично разрушены, имеются значительные провалы крыши. Искривления проемов.			
Физическое состояние объекта*	Непригодное		
Фотографии объекта	Имеются		

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170

Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659

Таблица 13. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	665
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположен ветхий жилой дом, на момент оценки – не используется, имеются значительные повреждения конструктивных элементов здания вследствие пожара.
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:170
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 734 014,10 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 14. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Назначение	Жилое (жилой дом)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0000000:15659		
Кадастровая стоимость, руб.	600 033,14		
Инвентарный номер	052:020-1616	Год постройки	1946

Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	59,3
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Отсутствуют вследствие пожара		
Перекрытия	Отсутствуют вследствие пожара		
Кровля	Отсутствует вследствие пожара		
Полы	Отсутствуют вследствие пожара		
Проемы	Отсутствуют вследствие пожара		
Отделочные работы	Отсутствуют вследствие пожара		
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствует вследствие пожара		
Описание признаков физического износа			
Здание имеет значительные повреждения стен, перекрытий, проемов, внутренней отделки и коммуникаций вследствие пожара. Имеются трещины в фундаменте дома.			
Физическое состояние объекта*	Непригодное		
Фотографии объекта	Имеются		

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162

Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1

Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2

Таблица 15. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	600
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположен ветхий жилой дом, на двух хозяев (таунхаус), на момент оценки – не используется.
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:162
Категория земель	земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 564 230,00 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 16. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Адрес объекта	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1		
Назначение	Жилые помещения (часть 1-этажного жилого дома)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0000000:56364		
Кадастровая стоимость, руб.	1 474 806,76		
Инвентарный номер	052:020-2212/1/1	Год постройки	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	39,5
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Кирпичные оштукатуренные		
Перекрытия	Деревянные утепленные		
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке		
Полы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Проемы	Простые, деревянные		
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Инженерное обеспечение объекта	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Описание признаков физического износа			
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, отпадение штукатурки местами. Искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления проемов.			
Физическое состояние объекта*	Ветхое		
Фотографии объекта	Имеются		

Таблица 17. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Адрес объекта	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2		
Назначение	Жилые помещения (часть 1-этажного жилого дома)		
Текущее использование	не используется		

Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта		Технические документы на объект оценки отсутствуют	
Балансовая стоимость, тыс. руб.		Нет данных	
Кадастровый номер		50:08:000000:56366	
Кадастровая стоимость, руб.		3 576 873,1	
Инвентарный номер	052:020-2212/1/2	Год постройки	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	95,8
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Кирпичные оштукатуренные		
Перекрытия	Деревянные утепленные		
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке		
Полы	Дошчатые		
Проемы	Простые, деревянные		
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, обои		
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствует		
Описание признаков физического износа			
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, отпадение штукатурки местами. Искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления проемов. Значительные повреждения отделки стен, пола, потолков, трещины в штукатурке.			
Физическое состояние объекта*	Ветхое		
Фотографии объекта	Имеются		

Комплексе недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167

Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308

Таблица 18. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	675
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположено ветхое нежилое строение – гараж, на момент оценки – не используется, имеются повреждения конструктивных элементов строения
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей	не благоустроена

территории	
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:167
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	1 759 738,50 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 19. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Назначение	Нежилое строение (гараж)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0010101:308		
Кадастровая стоимость, руб.	75 082,10		
Инвентарный номер	Нет	Год постройки	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1	Общая площадь, м2	18
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	не огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Металлические		
Перекрытия	Металлические		
Кровля	Металлическая		
Полы	Отсутствуют		
Проемы	Простые, металлические		
Отделочные работы	Отсутствуют		
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствуют		
Описание признаков физического износа			
Наличие значительных следов коррозии, повреждение лакокрасочного покрытия стен, значительные провалы крыши. Искривления проемов.			
Физическое состояние объекта*	Ветхое		
Фотографии объекта	Имеются		

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.:

Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12

Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:281

Таблица 20. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика	Значение
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки	
Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	1260
Форма	Форма многоугольника, адекватная
Рельеф	Ровный
Коммуникации, подведенные к участку	Данные не предоставлены
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположен ветхий жилой дом, на момент оценки – не используется
Характеристики локального расположения Объекта оценки	
Адрес	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 3
Район расположения	Зона многоэтажной современной жилой застройки
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта хорошая, подъездные пути- асфальтированные
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Средний относительно районов
Развитость социальной инфраструктуры	Высокая
Деловая активность	Высокая относительно районов
Преобладающая застройка окружающей территории, и перспективы развития	Многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка, объекты торговли, социальной сферы
Благоустройство прилегающей территории	не благоустроена
Плотность застройки	Средняя
Территория земельного участка	огорожена
Прочие характеристики Объекта оценки	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:08:0010201:12
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость	3 281 292,00 руб.
Балансовая стоимость	-
Информация об износе Объекта оценки	не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 21. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Имущественные права	ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент», ИНН 7719657969 - собственность		
Оцениваемые имущественные права	Собственность		
Обременения (ограничения) прав	Ипотека		
Назначение	Жилое (жилой дом)		
Текущее использование	не используется		
Соответствие объемно-планировочного решения данным технического паспорта	Технические документы на объект оценки отсутствуют		
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных		
Кадастровый номер	50:08:0010201:281		
Кадастровая стоимость, руб.	600 033,14		
Инвентарный номер	052:020-1615	Год постройки	1947
Площадь застройки, м2	Нет данных	Строительный объем, м3	Нет данных

Этажность	1	Общая площадь, м2	81,8
Описание объекта оценки и прилегающей территории			
Отдельно стоящее здание	да	Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики конструктивных элементов здания			
Наименование элементов	Техническая характеристика		
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные		
Стены	Бревенчатые, брусчатые, пристрой - кирпичные		
Перекрытия	Деревянные утепленные		
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке		
Полы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Проемы	Простые, деревянные		
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Инженерное обеспечение объекта	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует		
Описание признаков физического износа			
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, значительные трещины в перекрытиях, незначительные трещины в кирпичной кладке пристроя. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления проемов, частичное отсутствие остекления проемов.			
Физическое состояние объекта*	Ветхое		
Фотографии объекта	Имеются		

*Таблица 22. Оценка физического состояния объекта⁷

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали.
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

⁷ «Типология зданий и сооружений», И.А. Синянский, Н.И. Манешина, АКАДЕМА, Москва, 2004.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки РФ

Картина экономики. Июль 2019 года⁸.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

⁸ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

4.2 Анализ политической и социально-экономической ситуации в Московской области⁹.

Московская область расположена в центре европейской части России в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы и Москвы. Территория области составляет 45,8 тыс. кв. километров, численность населения - 7,1 млн. человек, в том числе городское - 5,46 млн. человек.

Демографическая ситуация в области характеризуется значительным ежегодным миграционным приростом, покрывающим естественную убыль населения, снижением естественной убыли населения в основном за счет роста рождаемости и стабилизации уровня смертности населения.

В 2010 - 2020 годах в Московской области ожидается рост численности населения до 6988,5 тыс. человек, в том числе миграционный прирост за этот период составит 747,7 тыс. человек.

Объем валового регионального продукта области является одним из крупнейших в стране. В структуре валового регионального продукта области сельское хозяйство составляет 2,2 процента, промышленность - 27,4 процента, строительство - 8,6 процента, транспорт - 8,1 процента, рыночные услуги - 40,3 процента, нерыночные услуги - 13,4 процента.

Научно-промышленный комплекс Московской области включает предприятия машиностроения и металлургии, химической и деревообрабатывающей промышленности, электроэнергетики, промышленности строительных материалов и пищевой промышленности. На территории области ведут свою деятельность организации академической и прикладной науки.

В организациях научно-промышленного комплекса работает 655 тыс. человек, или одна третья общей численности занятых в экономике Подмосковья.

Статус наукограда присвоен 9 городам Московской области, создана особая экономическая зона технико-внедренческого типа на территории г. Дубны.

В Подмосковье сосредоточен мощный оборонно-промышленный комплекс, объединяющий 130 организаций, которые работают в области авиации, космонавтики, радиоэлектроники, судостроения и производства продукции специального назначения.

Агропромышленный комплекс Московской области включает 480 крупных и средних сельскохозяйственных предприятий, более 6,6 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств, свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств, более 400 предприятий, занимающихся производством продуктов питания.

Приоритетными направлениями развития сельскохозяйственного производства в Московской области являются мясное животноводство, техническая и технологическая модернизация предприятий, формирование эффективного механизма адресного государственного стимулирования сельскохозяйственных товаропроизводителей и создание условий для устойчивого развития сельских территорий.

Крупными инвестиционными проектами, реализация которых планируется в ближайшие годы, являются:

- строительство свиноводческого комплекса (Луховицкий район);
- строительство тепличного комплекса (Раменский район).

В строительном комплексе Московской области насчитывается более 8,5 тыс. организаций, в которых занято около 700 тыс. человек.

Строительство новых предприятий по производству строительных материалов планируется на территории строящихся или проектируемых в настоящее время индустриальных парков "Волоколамский" и "Давыдовское" (Истринский район), многофункциональных парков "Точка роста" (Домодедово), "Шматово" (Ступинский район), "Котово" (Наро-Фоминский район) и "Белый раст" (Дмитровский район).

Основными направлениями развития жилищного строительства является осуществление проекта "Большое Домодедово", комплексной застройки "Красногорье" (севернее г. Красногорска) (дома переменной этажности). Также планируется комплексная застройка со строительством ипподрома (Красногорский район), комплексная застройка микрорайона Рублево-Архангельское (Красногорский район).

Темпы развития и структура транспортной системы области отстают от темпов автомобилизации, не соответствуют уровню мобильности населения, уровню концентрации на

⁹ <https://invest.mosreg.ru/upload/media/default/0001/01/d6471533e2091ed15510f00a0c1d9ec4b577a9a8.pdf>,
https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01gوليو2019.pdf

территории Московской области внешнеторговых и внутрироссийских грузопотоков. Для ликвидации этого разрыва предусматривается:

- реконструкция головных участков федеральных автомагистралей и сооружение Центральной кольцевой автомобильной дороги;
- строительство платных скоростных автомобильных дорог;
- создание линий скоростного пассажирского транспорта на базе технологии скоростного трамвая (подъезды к аэропорту Домодедово вдоль федеральной автомобильной дороги М-4 "Дон", от г. Подольска через г. Домодедово (подъезд к аэропорту) до г. Раменское);
- строительство путепроводов в местах пересечения автомобильных и железных дорог, дополнительных железнодорожных путей на Ярославском, Рязанском, Горьковском и Октябрьском направлениях Московского железнодорожного узла;
- реконструкция 7 сортировочных и опорных железнодорожных станций, гидротехнических сооружений канала имени Москвы и плотин Москворецкой шлюзованной системы;
- создание сети логистических и мультимодальных логистических центров в целях вывода за периметр Центральной кольцевой автомобильной дороги производств, транспортных и таможенных объектов, расположенных в г. Москве и ближайшем Подмосковье.

Московская область по сравнению с другими субъектами Российской Федерации имеет самую сложную энергетическую инфраструктуру. Особенностью Московской энергетической системы является большая концентрация генерирующих мощностей и электрической нагрузки на сравнительно небольшой территории, зависимость объема генерации от тепловой нагрузки, более жесткая по отношению к другим регионам экологическая политика.

Образовательная политика в Московской области носит социально ориентированный характер и направлена на обеспечение всеобщего доступа к качественному образованию.

В среднесрочной и долгосрочной перспективе основными направлениями развития образования станут:

- совершенствование содержания и технологий образования, развитие вариативности образовательных программ;
- создание условий для социализации, социальной адаптации, формирования здорового образа жизни детей, подростков и молодежи, обеспечения их безопасности (в том числе разработка и внедрение программ психологического сопровождения детей дошкольного возраста, модели центра постинтернатной адаптации для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей);
- развитие системы оценки и контроля качества образования, обеспечение публичной доступности ее результатов;
- совершенствование региональной системы повышения квалификации педагогических и руководящих кадров учреждений образования Московской области;
- совершенствование экономических и организационно-управленческих механизмов в системе образования, в том числе посредством разработки и внедрения моделей стратегического и проектного управления системой образования.

Государственная политика в сфере культуры направлена на формирование единого культурного пространства и обеспечение равного доступа к культурным ценностям населения Московской области.

В среднесрочной и долгосрочной перспективе основными направлениями развития сферы культуры станут модернизация учреждений культуры на основе внедрения новых информационных технологий, которые позволят обеспечить широкий доступ населения Московской области к услугам учреждений культуры, а также разработка и практическая реализация новых форм и моделей государственно-частного партнерства и стимулирование развития малого и среднего бизнеса в сфере культуры.

Государственная политика в сфере физической культуры и спорта направлена на повышение заинтересованности жителей Московской области в регулярных занятиях физической культурой и спортом, пропаганду спорта как основы здорового образа жизни.

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москва на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек.

Численность рабочей силы в апреле-июне 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7251,1 тыс. человек. в их числе 7156,7 тыс. человек. или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 94,4 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия. но активно его

искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение июня 2019 года признано безработными 4,5 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 6%). Численность трудоустроенных безработных в июне 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 тыс., и составила 2,8 тыс. человек.

К концу июня 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 35,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 28,0 тыс. человек имели статус безработного.

На конец июня 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июне 2019 года составил 100,2% к июню 2018 года.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. к маю 2019 г. составил 104,8%.

Индекс потребительских цен в июне 2019 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,5%. Индекс потребительских цен: июнь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,8% (Справочно: июнь 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,6%).

В июне 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23 211 руб. 96коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за май 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 89045 рублей и увеличилась по сравнению с маем 2018 года на 5,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен. в мае 2019 года составила 100,4% к уровню мая 2018 года.

За январь-апрель 2019 года количество убыточных организаций составило 1 753 или 32,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 260034,1 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 мая 2019 года составила 18450,0 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1606,0 млрд. рублей или 8,7% (на 1 мая 2018 года – 7,8%, на 1 апреля 2019 года – 10,4%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец апреля 2019 года составила 25858 млрд. рублей. в том числе просроченная задолженность – 19 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 мая 2018 года – 0,1%, на 1 апреля 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2019 года составила 18022,9 млрд. рублей. из неё просроченная – 940,3 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2018 года – 6,0%, на 1 апреля 2019 года – 5,8%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2019 года. суммарная задолженность составила 274,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 июля 2018 года в 1,8 раза. по сравнению с 1 июня 2019 года задолженность уменьшилась на 8 %.

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

4.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием **объекты недвижимости** необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Таблица 23. Сегментирование земельного рынка¹⁰

Наименование критерия	Признак
Категория	сельскохозяйственного назначения; населённых пунктов; промышленности и иного назначения; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса
Целевое назначение	индивидуальное жилищное строительство; коттеджное строительство; загородные

¹⁰ <http://megaobuchalka.ru/4/11257.html>

	дома и резиденции; садово-огородническое хозяйство; фермерское хозяйство; административно-производственные цели; прочее
Виды права	собственность; аренда; постоянное бессрочное пользование; пожизненное наследуемое владение земельными участками; ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут); безвозмездное срочное пользование земельными участками
Местоположение и окружение	в непосредственной близости от водного объекта; в непосредственной близости лесного массива; в непосредственной близости от промышленного предприятия другое окружение
Размер	мелкие до 10 га; средние 10 -30 га; большие 30-100 га; крупные свыше 100 га

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

- Заводские, фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Исходя из принципов классификации объектов недвижимости, положенных в основу сегментации рынков недвижимости, оцениваемые объекты относятся к сегменту вторичного рынка жилой недвижимости (земельные участки садового назначения (сегмент СНТ/дачи), земельные участки под ИЖС, комплексы недвижимого имущества, состоящие из земельных участков под ИЖС и индивидуальных жилых домов, подсобных зданий и сооружений).

4.3.2 Общая характеристика города Истры¹¹

Истра — город (с 1781) в Московской области России, центр городского округа Истра.

Первое упоминание относится к 1589 году. С 1781 года город носил имя Воскресёвск, затем, в 1930, был переименован в *Истру*. Населённый пункт воинской доблести.

Население — 33 535 чел.(2019).

Город расположен на реке Истре, в 40 км к северо-западу от Москвы, в живописной местности южного склона Клинско-Дмитровской гряды. Железнодорожная станция Новоиерусалимская и платформа Истра на линии Москва — Рига.

Городской праздник — День города Истры — отмечается 12 июня.

Население

Численность населения									
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
▣32 269	▣32 056	▣35 111	▣35 100	▣34 966	▣34 789	▣35 139	▣34 995	▣34 764	▣34 790
2018	2019								

¹¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

34 309	33 535								
--------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--

Промышленность

Долгое время градообразующими предприятиями были предприятия министерства электротехнической промышленности СССР — отделения московских научно-исследовательских институтов ВНИИЭМ, ВЭИ, ВНИЭТО:

- Высоковольтный научно-исследовательский центр (ВНИЦ ВЭИ) — филиал федерального государственного унитарного предприятия «Всероссийский электротехнический институт имени В. И. Ленина» проводит научные исследования в области высоких и сверхвысоких напряжений и является ведущим разработчиком и производителем технологий и оборудования, основанных на электрическом разряде и сильных и сверхсильных импульсных электромагнитных полях^[40].
- ВНИИЭМ (с 2009 г. АО «НИИЭМ», Научно-исследовательский институт электромеханики) — ранее разрабатывал электротехническое оборудование и вычислительную технику для атомных электростанций и ракет. Разрабатывал и изготавливал метеорологические спутники «Метеор». Последний, изготовленный в 2009 г, спутник — «Коронас-Фотон». Разрабатывал и изготавливал ветроэлектростанции мощностью 10 кВт.

По состоянию на 2019 год изготавливает различное электрооборудование для флота, космических аппаратов, медицинские рентгеновские аппараты, электрические машины.

- ВНИИЭТО — разрабатывает и производит электротермическое оборудование, в частности, электропечи

Помимо этого, в городе имеются мебельная и швейная фабрики, кирпичный завод, металлообрабатывающий завод «Крас-Прибор». Пищевая промышленность представлена открытым в 2002 году заводом специализированных молочных продуктов компании «Нутритек» и заводом «Нутриция» компании Danone по выпуску детского питания и заменителей грудного молока. Имеется фабрика словенской фармацевтической компании «KRKA».

- Железнодорожная станция Новоиерусалимская. Входит в Московско-Смоленский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-3 Московской дирекции управления движением. По основному характеру работы является грузовой, по объёму работы отнесена ко 2 классу.
- Московский областной дорожный центр (Истринский филиал).

Истра является также одним из рекреационных центров Подмосковья, в пригороде действует ряд санаториев.

Транспорт

Перевозки наземным транспортом осуществляет Истринское АТП компании ГУП МО «Мострансавто». В городе Истра обслуживаются 6 городских маршрутов и 28 пригородных.

4.3.3. Показатели и характеристики рынка земельных участков г. Истры¹²

Для целей данной оценки оценщиком был самостоятельно проведен анализ рынка земельных участков г. Истры, а также рынка продажи индивидуальных жилых домов, расположенных на обособленных земельных участках.

В процессе проведения анализа рынка земельных участков не было выявлено ни одного предложения по продаже в черте города земельных участков из категории земель «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для ведения огородничества». Подобные участки, как правило, расположен на землях сельхозназначения, за пределами городской черты. Цены на подобные участки за пределами города (на расстоянии до 10-30 км от города Истра

¹² <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C%202018%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf> .

значительно отличаются от городских цен на земельные участки, поэтому к дальнейшему анализу не принимались, так как наиболее важным ценообразующим фактором является именно расположение оцениваемых участков в городской черте, окружающая застройка, уровень деловой и социальной активности.

В процессе анализа рынка отдельно стоящих жилых домов, были выявлены следующие особенности:

1. К продаже, в основном, предлагаются индивидуальные жилые дома в хорошем и удовлетворительном состоянии, с хорошим ремонтом, действующими коммуникациями.

2. Ветхие жилые дома старых годов постройки продаются, в основном, как земельные участки с имеющимися на них постройка под снос, в ветхом и непригодном состоянии. При этом в описании участков отсутствует точное описание самих домов (материал стен, коммуникации, состояние отделки, объемные характеристики).

3. На рынке не выявлено предложений по продаже жилых домов старой постройка, на обособленных земельных участках, как самостоятельных объектов, предназначенных для дальнейшего проживания.

Анализ предложения.

Проанализируем рынок земельных участков, расположенных в г. Истра, в зонах деловой активности, имеющих средние показатели транспортных пешеходных потоков, как застроенных ветхими домами и вспомогательными зданиями и сооружениями, так и свободных от построек. Оценщиком были изучены и отобраны источники информации и объявления о продаже, отвечающие принципам достаточности и достоверности информации. Из представленной ниже базы Оценщиком были отобраны аналоги, которые использовались в качестве объектов сравнения в рамках сравнительного подхода.

Оценщик произвел поиск данных по сопоставимым ценам предложения за июнь –декабрь 2019 г.

Таблица 24. Предложения по продаже земельных участков в г. Истра¹³

Адрес	Категория/назначение	Наличие построек	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Дата объявления	Источник информации
г. Истра, Рабочая улица, 23	земли населенных пунктов/ИЖС	ветхий дом под снос	1000	5800000	5800	ноябрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1832658055
г. Истра, Рабочая улица, 20	земли населенных пунктов/ИЖС	ветхий дом под снос	760	3950000	5197	декабрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot_izhs_1841958517
г. Истра, ул. Восточная	земли населенных пунктов/ИЖС	отсутствуют	1200	8800000	7333	декабрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1811074600
г. Истра, ул. Московская	земли населенных пунктов/ИЖС	отсутствуют	1200	5300000	4417	декабрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1253825154
г. Истра, ул. Рабочая	земли населенных пунктов/ИЖС	отсутствуют	1200	4050000	3375	ноябрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1084082216
г. Истра, ул. Шоссейная	земли населенных пунктов/ИЖС	ветхий дом под снос	1260	7000000	5555	декабрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot_izhs_681146303
г. Истра, ул. Пушечная Гора	земли населенных пунктов/ИЖС	дом старой постройки	463	2400000	5183	ноябрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_sot_izhs_1773739706
г. Истра, ул. Ленина, 94	земли населенных пунктов/ИЖС	ветхий дом под снос	662	4800000	7250	декабрь, 2019 г.	https://istra.cian.ru/sale/suburban/218196474/
г. Истра, ул. Центральная	земли населенных пунктов/ИЖС	отсутствуют	1000	4500000	4500	ноябрь 2019 г.	https://istra.cian.ru/sale/suburban/201008557/
г. Истра, Большой пер 11	земли населенных пунктов/ИЖС	ветхий дом под снос	1000	4800000	4800	декабрь, 2019 г.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_863108009
г. Истра, ул. Железнодорожная	земли населенных пунктов/ИЖС	дом старой постройки	2000	6000000	3000	декабрь, 2019 г.	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_20_kv_m_ploschadyu_20_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_istra_ul_jeleznodorozhnaya_6804693481/

¹³ Источник информации: Сайт "ВебАрхив" <https://archive.org/>, <https://www.domofond.ru/>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://www.avito.ru> и т.п.

Проведенный анализ предложений по продаже земельных участков жилого назначения показал следующее:

- рынок объектов, однотипных объектам оценки достаточно развит, в процессе анализа было выявлено достаточно предложений по продаже как застроенных ветхими домами под снос участков, так и свободных от построек;
- диапазон цен на подобные объекты значительно варьируется и составляет для рассматриваемого сегмента от 3000 руб. до 7250 руб. за кв.м. ;
- рынок земельных участков города Истра можно охарактеризовать как неактивный, характеризующийся низким уровнем торговой активности, широким разбросом цен, ограниченным количеством продавцов и сделок;
- Сроки экспозиции находятся на среднем уровне – до 6-12 месяцев, при продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Составим общий перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, согласно учебнику «Оценка стоимости недвижимости». Авторы С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, 2003 г.

1. Уторгование (цена продажи/предложения);
2. Передаваемые имущественные права на объект;
3. Условия финансовых расчетов при приобретении объекта;
4. Условия продажи (чистота сделки);
5. Динамика сделок на рынке (дата продажи);
6. Местоположение;
7. Физические характеристики;
8. Экономические характеристики;

Далее представим информацию по ценообразующим факторам и определим, какие из данных ценообразующих факторов будут использоваться в дальнейшем при определении стоимости объектов оценки.

Таблица 25. Ценообразующие факторы для земельных участков жилого назначения.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок при продаже, %, коэфф.	Источники информации
Скидка на торг	8,9-19,9%	«Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
Поправка на вид права	Все объекты, выявленные в процессе анализа рынка, реализуются на праве собственности	
Условия	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок	

финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Условия продажи (чистота сделки)	Все объекты, выявленные в процессе анализа рынка предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами	
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	В ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости г. Истра не было выявлено существенного влияния фактора времени на стоимость объектов в период среднего срока экспозиции (6-12 месяцев)
Местоположение (город расположения)	Способен достигать максимально приемлемой корректировки по модулю	Не применялась, так как все объекты расположены в г. Истра
Местоположение (район в городе)	коэффициент 0,69-1,45	«Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
Функциональное назначение	коэффициент 0,58-2,39	«Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
Площадь	коэффициент 0,79-1,27	«Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
Наличие построек	коэффициент 0,97-1,05	http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSniI3EfaOm03yN.pdf .
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта. В ходе анализа рынка не было выявлено объектов, часть площади которых не возможно использовать.	

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

При проведении анализа рынка объекта оценки выяснилось, что **ВРИ (вид разрешенного использования)** не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки.

4.5 Ликвидность Объекта оценки

Учитывая местоположение, состояние, правовой режим Объекта оценки, а также физические характеристики и предпочтения на рынке, спрос Объекта был принят на уровне – **ниже средней**. В рамках настоящего Отчета принята градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 26. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-3	3-6	6-12	более 12

Объекты оценки могут быть реализованы на рынке за 6-12 месяцев¹⁴, что соответствует степени ликвидности – **ниже средней**. То есть рынок не самодостаточный, не является в цепочке продавец-покупатель обеспечением конечного спроса (конечным продуктом), в нем нет прибавочной стоимости (землю никто не производит), не имеет собственных точек (источников) инициализации форм и сегментов, а лишь только может служить базовым приложением к самодостаточному рынку недвижимости.

4.6 Анализ достаточности и достоверности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки использовал для проверки достаточности и достоверности используемой информации все доступные ему для этого средства и методы.

Источниками информации для поиска аналогов, стали данные наиболее авторитетных электронных и печатных изданий, в которых размещаются сведения о публичных офертах.

Эти источники активно используют покупатели, продавцы и посредники на рынке недвижимости, поэтому ими пользуется большинство практикующих оценщиков, и они считаются вполне заслуживающими доверия. Также Оценщик использовал сопоставление данных из различных независимых источников, для проверки достоверности этих данных.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях, или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований ФСО в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял все необходимые для расчета характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации.

¹⁴ Анализ ликвидности выполнен оценщиком самостоятельно, путем изучения цен предложений на недвижимость, размещенных в свободном доступе на сайтах по недвижимости www.irt.ru, www.v-nedev.ru, www.roszem.ru и др.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

1. анализ всех возможных вариантов эффективного использования участка исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
2. проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
3. проверка физической возможности отобранных вариантов;
4. оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
5. выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
6. формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного и природоохранного законодательства.

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 определение рыночной стоимости земельного участка для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использования земельного участка как условно свободного

Объектами оценки являются застроенные и незастроенные земельные участки из категории земель: земли населенных пунктов, имеющие разрешенное использование: для ведения огородничества и индивидуальное жилищное строительство. Земельные участки расположены на территории г. Истра, ближайшее окружение – многоэтажные жилые дома, индивидуальная жилая застройка. Текущее использование земельных участков соответствует разрешенному. Согласно данным анализа рынка, на земельные участки в рассматриваемом сегменте имеется стабильный спрос со стороны потенциальных покупателей.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки (Для реализации на торгах в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированной организации ООО «УКС «Горизонт Девелопмент») оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием участков как условно свободных будет их текущее использование, соответствующее разрешенному.

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Часть объектов оценки представляет собой комплексы недвижимого имущества состоящие из земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство и улучшений земельных участков (индивидуальные жилые дома, дом на 2 семьи, нежилые подсобные здания, сооружения). Согласно данным визуального осмотра, улучшения земельных участков находятся в состоянии от ветхого до непригодного. В рамках данной оценки, учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки (Для реализации на торгах в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированной организации ООО «УКС «Горизонт Девелопмент») оценщик пришел к выводу, что изменение текущего использования земельных участков с имеющимися улучшениями посредством сноса имеющихся улучшений, застройки участков другими зданиями и сооружениями, а также изменение текущего разрешенного использования земельных участков не возможно ввиду того, что процедура распределения обнаруженного имущества ликвидированной организации не предполагает возможности подобных действий перед реализацией.

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки будет их текущее использование.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1 Основные подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. 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.

14. 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...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты, в том числе:

1. проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
3. выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
4. формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
5. анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

1. состав передаваемых прав на объект;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. период между датами сделок (предложений) и оценки;
5. характеристики месторасположения объекта;
6. физические характеристики объекта;

7. экономические характеристики использования объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

1. определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

2. исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

3. определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

4. преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

1. методом прямой капитализации;

2. методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

1. доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
2. должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
3. должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

1. бухгалтерская амортизация;
2. подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

1. метод мониторинга рыночных данных;
2. метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

1. новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
2. общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
3. объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
4. объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

1. рыночная стоимость земельного участка;
2. затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
3. прибыль предпринимателя;
4. износ и устаревания;
5. рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
6. рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

1. данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
2. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
3. сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

1. сравнения продаж;
2. разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

1. устранимый физический износ (отложенный ремонт);
2. неустранимый физический износ;
3. устранимое функциональное устаревание;
4. неустранимое функциональное устаревание;
5. внешнее (экономическое) устаревание.

Согласование результатов, полученных разными методами. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

1. метод математического взвешивания;
2. метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход представляет собой оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и стоимости воспроизводства (или замещения) зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, с учетом накопленного ими износа.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. (ФСО № 1, п. 18, 19, 20).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объекты недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания /сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.

Расчет затрат на воспроизводство объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

В настоящем отчете оценщик определял стоимость замещения. Для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались правоустанавливающие документы на объекты оценки, а также Акты осмотра, проведенного оценщиком в присутствии представителя.

Для определения удельной стоимости строительства применены справочники «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства» (М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016), «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства» (М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014).

Данные справочники не включают в себя затраты, которые в настоящее время увеличивают стоимость строительно-монтажных работ – налог на добавленную стоимость 20%. Кроме того, в них учтена лишь рентабельность строительной организации. Поэтому необходимо учесть доход инвестора. Ведь вне зависимости от того, кто финансирует строительство: сама строительная организация, будущий владелец или специализированная девелоперская фирма-инвестор предполагает доход от вложения капитала.

Сметная стоимость строительства определяется как текущая стоимость нового аналогичного

объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. По зданию-аналогу содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.

При подборе аналога при расчете затрат на строительство конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих несоответствие оцениваемого объекта и объекта-аналога. При этом специалисты отмечают, что основной принцип подбора объекта-аналога – это соответствие его конструктивной системы. Несоответствие количественных параметров (площадь, объем), а также параметров учета инфляции и региона расположения объектов возможно учесть посредством корректировок. Описание необходимых для проведения расчетов корректировок будет приведено ниже.

При расчете затрат на замещение/воспроизводство объектов по сборникам КО-ИНВЕСТ вводились следующие корректирующие коэффициенты:

* на различие в конструктивных элементах (K_k) – если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \phi_o / \phi_c$, где: C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_o и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения. Данная поправка выражается в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта.

В данном случае, объект оценки, с кадастровым номером: 50:08:0000000:15659 представляет собой объект недвижимого имущества, после пожара, у которого полностью отсутствует большая часть основных элементов здания (все элементы кроме фундамента), необходимо введение корректировки на недостающие элементы. Корректировка в руб. к стоимости 1 кв.м. составит: 14 996,8 руб.

* на отсутствие какой-либо наружной стены здания (K_{cm}), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле: $\Delta C_{cm} = a_{cm} * C_{cm}$, где a_{cm} – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен пристроенного здания; ΔC_{cm} – справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой».

* корректировка на масштаб (K_m) – различие в объеме (V) или площади (S) – в соответствии с рекомендациями сборника «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства» (М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014):

Таблица 27. Поправка на разницу в объеме (V, куб.м)/ площади (S, кв. м)			
V_o/V_a	K_m	S_o/S_a	K_m
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

где:

V_o – объем объекта оценки, куб.м;

V_a – объем аналога из справочника, куб.м;

S_o – площадь объекта оценки, кв.м;

S_a – площадь аналога из справочника, кв.м.

* корректирующий коэффициент, на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) – вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/ здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике: $K_{сейсм} = a_j / a_c$, где: a_c , a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике КО-ИНВЕСТ (6 баллов), и при сейсмичности в j-том районе расположения оцениваемого объекта (согласно сборникам укрупненных показателей стоимости строительства):

Таблица 28. Поправка на разницу в сейсмичности	
Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04

8	1,05
9	1,08

Сейсмичность в баллах для района расположения оцениваемого объекта определяется согласно общему сейсмическому районированию территории Российской Федерации ОСР-97 (сборники УПСС) и составляет 6 баллов, таким образом $K_{сейсм}$ для объектов оценки принимается равным 1,00. Так как корректировка на сейсмичность не требуется данный показатель в дальнейших расчетах не использовался.

* по приведению к ценам на дату оценки ($K_{инфл}$) – расчет ниже:

Наименование коэффициента	№ строки	КС-2	КС-7
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2016 г., по сравнению с 01.01.1991 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2015, выпуск 94, с. 39)	1	178,422	137,766
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2019 г., по сравнению с 01.01.1991 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 55)	2	225,718	164,765
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2019 г., по 01.12.2019 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 100)	3	1,0102	1,0102
Региональные коэффициенты стоимости строительства на 01.01.2019г. (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 180)	4	0,675	0,747
$K_{инфл}$ - Индекс пересчета на дату оценки	2*3/1*4	0,863	0,903

Наименование коэффициента	№ строки	КС-7
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2014 г., по сравнению с 01.01.1991 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2014, выпуск 86, с. 39)	1	131,37
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2019 г., по сравнению с 01.01.1991 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 55)	2	164,765
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2019 г., по 01.12.2019 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 100)	3	1,0102
Региональные коэффициенты стоимости строительства на 01.01.2019г. (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 106, с. 180)	4	0,747
$K_{инфл}$ - Индекс пересчета на дату оценки	2*3/1*4	0,946

* коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость ($K_{ндс}$) – 1,20.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$ЗС = V(S)_{оц} * C_{уд-объект} * K_{ндс}, \text{ где}$$

$$C_{уд-объект} = (C_{уд-аналог} + K_{к} + K_{ст}) * K_{м} * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{ндс}, \text{ где}$$

ЗС – затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки,

$V(S)_{оц}$ – количественный показатель оцениваемого здания/сооружения,

$C_{уд-аналог}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объекта-аналога, руб.,

$C_{уд-объект}$ – расчетная стоимость 1 ед. измерения объекта оценки, руб.,

$K_{к}$ – поправка на различие в конструктивных элементах,

$K_{ст}$ – поправка отсутствие какой-либо наружной стены,

$K_{м}$ – поправка на разницу в объеме (V) или площади (S) между объектом и аналогом,

$K_{сейсм}$ – коэффициент на различие в сейсмичности,

$K_{инфл}$ – коэффициент изменения цен в строительстве на дату оценки,

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя ($K_{ин}$) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать проект финансово-оправданным для застройщика. Следует отметить, что при производстве расчетов величина прибыли предпринимателя жестко связана с расценками, используемыми для определения затрат на замещение/воспроизводство.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов:

Таблица 122

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	11,7%	8,0%	15,5%
2. Дома	12,6%	8,7%	16,5%
3. Таунхаусы	13,5%	9,6%	17,5%
4. Коттеджи	13,8%	9,5%	18,1%

Рисунок 3. Прибыль предпринимателя для жилых домов.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018», Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Принимаем значение прибыли предпринимателя на минимальном уровне – 8,7%, учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Расчет удельной стоимости, затрат на замещение объектов оценки представлен ниже.

Объект	Параметры	Аналог
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	Наименование	Индивидуальные жилые дома (без подвала)
-	Объем, V _{об.} куб. м	-
50,60	Площадь, кв.м	от 51 до 100
КС-7	Класс конструктивной системы	КС-7
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	18833
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2016 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, с. 388, аналог ЖЗ.04.001.1778
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), Кк, +/- руб./1 кв.м здания	0
	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0
	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,903
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	16 996,926

Таблица 32. Определение стоимости замещения объекта оценки

№№	Наименование	С _{уд-объект} руб./кв.м	Единица измерения	Соц. кв.м	К _{ип}	К _{иде}	ЗС, руб.
1	Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	16 996,926	1 кв.м.	50,60	1,087	1,2	1 121 842

Таблица 33. Расчет удельной стоимости строительства объекта оценки

Объект	Параметры	Аналог
Индивидуальный гараж, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	Наименование	Гаражи отдельно стоящие
-	Объем, V _{об.} куб. м	-
24,00	Площадь, кв.м	-
КС-7	Класс конструктивной системы	КС-7
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	6126
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2014 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2014, с. 524, аналог Ж4.08.000.0120
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), Кк, +/- руб./1 кв.м здания	0

-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0					
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1					
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,946					
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	5 797,940					
Таблица 34. Определение стоимости замещения объекта оценки							
№№	Наименование	С _{уд-объект} , руб./кв.м	Единица измерения	Соц _{кв.м}	К _{инф}	К _{инд}	ЗС, руб.
1	Индивидуальный гараж, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	5 797,940	1 кв.м.	24,00	1,087	1,2	181 508

Таблица 35. Расчет удельной стоимости строительства объекта оценки		
Объект	Параметры	Аналог
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	Наименование	Индивидуальные жилые дома (без подвала)
-	Объем, V _{об} , куб. м	-
59,30	Площадь, кв.м	от 51 до 100
КС-7	Класс конструктивной системы	КС-7
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	18833
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2016 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, с. 388, аналог ЖЗ.04.001.1778
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), Кк, +/- руб./1 кв.м здания	14996,8
-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,903
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	3 462,200

Таблица 36. Определение стоимости замещения объекта оценки							
№№	Наименование	С _{уд-объект} , руб./кв.м	Единица измерения	Соц _{кв.м}	К _{инф}	К _{инд}	ЗС, руб.
1	Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	3 462,200	1 кв.м.	59,30	1,087	1,2	267 804

Таблица 37. Расчет удельной стоимости строительства объекта оценки		
Объект	Параметры	Аналог
Жилой дом на 2 квартиры, кадастровые номера: 50:08:0000000:56364, 50:08:0000000:56366	Наименование	Индивидуальные жилые дома (без подвала)
-	Объем, V _{об} , куб. м	-
135,30	Площадь, кв.м	от 101 до 150
КС-2	Класс конструктивной системы	КС-2
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	17293
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2016 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, с. 220, аналог ЖЗ.02.003.0814
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), Кк,	0

	+/- руб./1 кв.м здания	
-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,863
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	14 917,611

Таблица 38. Определение стоимости замещения объекта оценки

№№	Наименование	С _{уд-объект} руб./кв.м	Единица измерения	Соц. кв.м	К _{ин}	К _{инс}	ЗС, руб.
	Жилой дом на 2 квартиры, кадастровые номера: 50:08:0000000:56364, 50:08:0000000:56366, в т.ч.:	14 917,611	1 кв.м.	135,30	1,087	1,2	2 632 739
1	Жилое помещение, кадастровый номер 50:08:0000000:56364						768 612
2	Жилое помещение, кадастровый номер 50:08:0000000:56366						1 864 127

Таблица 39. Расчет удельной стоимости строительства объекта оценки

Объект	Параметры	Аналог
Хозяйственное сооружение (гараж), кадастровый номер: 50:08:0010101:308	Наименование	Гаражи отдельно стоящие
-	Объем, V _{об} , куб. м	-
18,00	Площадь, кв.м	-
КС-7	Класс конструктивной системы	КС-7
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	6126
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2014 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2014, с. 524, аналог Ж4.08.000.0120
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), Кк, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,946
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	5 797,940

Таблица 40. Определение стоимости замещения объекта оценки

№№	Наименование	С _{уд-объект} руб./кв.м	Единица измерения	Соц. кв.м	К _{ин}	К _{инс}	ЗС, руб.
1	Хозяйственное сооружение (гараж), кадастровый номер: 50:08:0010101:308	5 797,940	1 кв.м.	18,00	1,087	1,2	136 131

Таблица 41. Расчет удельной стоимости строительства объекта оценки

Объект	Параметры	Аналог
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	Наименование	Индивидуальные жилые дома (без подвала)
-	Объем, V _{об} , куб. м	-
81,80	Площадь, кв.м	от 51 до 100
КС-7	Класс конструктивной системы	КС-7
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	18833
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2016 г.
	Источник	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, с.

		388, аналог ЖЗ.04.001.1778
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджи; полы; отделка; прочее; прочее (ниж. оборудование), Кк, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, Кст, +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), Км	1
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в РБ, К _{инфл}	0,903
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./кв.м	16 996,926

Таблица 42. Определение стоимости замещения объекта оценки

№№	Наименование	С _{уд-объект} руб./кв.м	Единица измерения	Соц. кв.м	К _{ин}	К _{инд}	ЗС, руб.
1	Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	16 996,926	1 кв.м.	81,80	1,087	1,2	1 813 571

Определение износа и устареваний

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ объектов капитального строительства рассчитан методом экспертизы физического состояния объектов, так как по некоторым объектам оценки отсутствует информация относительно года постройки здания.

Таблица 43. Оценка физического состояния объекта¹⁵

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали.
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Таблица 44. Определение физического износа объекта оценки.

Наименование	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	Ветхое	80
Индивидуальный гараж, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	Непригодное	95
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	Непригодное	95
Жилой дом на 2 квартиры, кадастровые номера: 50:08:0000000:56364, 50:08:0000000:56366	Ветхое	80
Хозяйственное сооружение (гараж), кадастровый номер: 50:08:0010101:308	Ветхое	80
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	Ветхое	80

¹⁵ «Типология зданий и сооружений», И.А. Синянский, Н.И. Манешина, АКАДЕМА, Москва, 2004.

Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров объекта недвижимости, компоновкой или устареванием механического оборудования. Физический износ и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

На практике функциональный износ может быть связан с несоответствием проекта и конструктивных решений современным требованиям.

Оцениваемые объекты соответствуют современным конструктивным требованиям, поэтому можно сделать вывод, что функциональный износ, оцениваемых объектов, равен нулю.

Внешний (экономический) износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

При анализе местоположения оцениваемых объектов было выявлено следующее:

- какие-либо предприятия, оказывающие сильные негативные воздействия на окружающую среду, в районе расположения оцениваемых зданий отсутствуют;
- законодательные ограничения к оцениваемым объектам не выявлены.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что внешний (экономический) износ отсутствует, то есть, равен нулю.

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства затратным подходом.

Наименование объекта капитального строительства	Величина затрат на воспроизводство объекта капитального строительства, руб.	Физический износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, с учетом износа, руб.	Стоимость объекта оценки затратным подходом, с учетом округления, руб.
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	1 121 842	80	224368	224 000
Индивидуальный гараж, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	181 508	95	9075	9 000
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	267 804	95	13390	13 000
Жилой дом на 2 квартиры, кадастровые номера: 50:08:0000000:56364, 50:08:0000000:56366, в т.ч.:	2 632 739	80	526548	527 000
<i>Жилое помещение, кадастровый номер 50:08:0000000:56364</i>				154 000
<i>Жилое помещение, кадастровый номер 50:08:0000000:56366</i>				373 000
Хозяйственное сооружение (гараж), кадастровый номер: 50:08:0010101:308	136 131	80	27226	27 000
Жилой дом, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	1 813 571	80	362714	363 000

Расчет рыночной стоимости земельных участков.

Существуют следующие методы оценки земельных участков.

В рамках затратного подхода:

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков. При оценке земельных участков под застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

В рамках сравнительного подхода:

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит

не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и собственных интересах, не находясь под посторонним давлением, также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными.

Данный подход дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки *застроенных и незастроенных* земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с аналогичными участками.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж (или предложений к ним) сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- 2) проверка информации о сделках с земельными участками;
- 3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными или предлагаемыми к продаже на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым и сравнимых участков;
- 4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по аналогичным объектам.

Как показывает практика, метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

Когда продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам, таким как методы распределения и выделения. Успешное их применение требует проведения тщательного анализа исходной информации.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Кроме того, необходима рыночная информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

$$C_z = K_z * C_o,$$

где: C_z – стоимость земли;

K_z – доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта;

C_o – стоимость единого объекта недвижимости;

Если известна стоимость единого объекта недвижимости (C_0) и доля стоимости улучшений в общей стоимости единого объекта недвижимости (K_y), то стоимость земли может быть определена по формуле: $C_z = (1 - K_y) * C_0$

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или воспроизводства улучшений земельного участка.

В качестве источника ценовой информации об объектах аналогах (сопоставимых объектах) оценщиком использован Интернет и данные агентств недвижимости, расположенных в г. Истра. В указанных источниках имеется достаточный объем информации о сделках (предложениях на продажу) земельных участков в составе земель населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство, с расположенными на них ветхими жилыми домами под снос. В ходе проведения анализа рынка единых объектов недвижимости не было выявлено существенной зависимости между стоимостью земельного участка и стоимостью единого объекта недвижимости, что делает невозможным применение метода выделения и тем более метода распределения, поскольку несбалансированный рынок не позволяет установить наиболее вероятную долю стоимости прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода имеется возможность расчета рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В рамках доходного подхода:

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода применяют следующие методы: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования. Далее представлено описание каждого из этих методов.

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

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- 1 стоимость здания (сооружения);
- 2 чистый операционный доход от всей недвижимости;
- 3 коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты;
2. расчет коэффициента капитализации;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления величины земельной ренты на коэффициент капитализации;

Способы определения коэффициента капитализации:

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

Метод предполагаемого использования. Этот метод основан на принципе остаточной продуктивности земли и может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития. Данный метод часто используется в отношении неосвоенных участков земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестирования.

Источниками доходов могут быть хозяйственное использование земельного участка как единого объекта недвижимости, сдача в аренду, продажа земельного участка как единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной цене.

Данных о сданных или предлагаемых к аренде сопоставимых по месторасположению, конструктивным характеристикам, физическому состоянию и другим параметрам единых объектов недвижимости недостаточно, что делает невозможным применение метода остатка. На момент проведения оценки информационная база для выполнения метода предполагаемого использования недостаточна. Применение метода капитализации земельной ренты также невозможно, поскольку рынок аренды земельных участков не развит ввиду его низкой прибыльности. Единственным арендодателем в данном случае является государство, при этом ставки аренды за земельные участки определяются исходя из их кадастровой стоимости и государственных нормативов ставок арендной платы. Эти ставки не могут считаться рыночными ввиду наличия лишь одного собственника (арендодателя) и полного отсутствия конкурентного рынка.

При наличии достаточного количества предложений по продаже свободных земельных участков в г. Истра, необходимых для выполнения расчетов в рамках сравнительного подхода, для определения рыночной стоимости земельного участка был использован метод сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки. Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

- изучение рынка продажи объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, а также отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Подбор аналогов осуществлялся исходя из следующих ценообразующих факторов: имущественные права, назначение (индивидуальное жилищное строительство), условия финансирования сделки (за счет денежных средств), условия продажи (рыночные), дата экспозиции (до 1 года), местоположение (г. Истра), транспортная доступность (хорошая, наличие подъездных путей), развитость инфраструктуры, площадь, наличие на участках ветхих зданий, сооружений под снос.

Выбор единицы сравнения, использованной в расчетах. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.¹⁶ В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Как правило, для земельного участка без улучшений единицей сравнения выступает цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте, сотка – для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта, гектар – для с/х и лесных угодий.

В рамках данной оценки в качестве единицы сравнения избрана удельная стоимость 1 кв.м земельного участка, поскольку именно данная единица является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»): известна общая площадь и объекта оценки, и объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Выбранные аналоги представлены в приложении к отчету.

Самым распространенным методом, применяемым оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях. Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществляет проверку информации, используемой в Отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Сводная информация по Объектам-аналогам, которую получил Оценщик, указана в следующей таблице (на этих данных строился расчет), а в Приложении № 2 прилагаются копии источников информации об объектах-аналогах (принтскрины и сканы страниц).

Таблица 46. Характеристика объектов-аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	1 000	1 000	760
	кв. м	1 000	1 000	760

¹⁶ Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. С. 226.

Цена предложения	руб.	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Местоположение	-	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Район расположения	-	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район среднеэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Источник информации	-	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1832658055_8-926-426-06-99	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8631080_09_8-905-532-63-84	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot_izhs_184195_8517_8-916-213-33-38

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов). Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) земель населенных пунктов и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

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

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

активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для расчета корректировки будет применена следующая таблица (торг для участков под ИЖС).

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Рисунок 4. Скидка на уторговывание, %

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Корректировка на торг в данном случае принимается на среднем уровне 14,4%, для неактивного рынка.

2. *Анализ состава передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав.* Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости.

В данном случае по объекту оценки, как и по всем аналогам передается право собственности, корректировка не требуется.

3. *Ограничения, обременения в передаваемых правах на объект.*

При отличии условий передачи вещных прав на объекты-аналоги от вещных прав на объект оценки, единичные стоимости объектов-аналогов должны быть скорректированы. Имеющиеся у объектов оценки обременения в расчётах не учитываются, согласно Заданию на оценку.

Так как при продаже объектов-аналогов, во всех случаях отсутствуют какие-либо ограничения передаваемых прав, то корректировка по данному показателю не производилась.

4. *Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки*

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась

5. *Анализ условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и др.).* Все аналоги предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. *Анализ условий рынка (изменения цен за период между датами сделок (предложений) и оценки.* Рассматривается изменение цен за период между датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции. Чем больше разница в дате предложения, тем больше значение поправки.

В данном случае даты экспозиции объектов оценки и аналогов – ноябрь - декабрь 2019 г., что соответствует обычному сроку экспозиции подобных объектов (до 1 года), все предложения на момент оценки актуальны, корректировка не требуется.

7. *Вид использования / зонирование.*

Объекты оценки, как и все аналоги, относятся к категории «Земли населенных пунктов» (разрешенное использование: «Индивидуальное жилищное строительство»), корректировка не требуется.

8. Анализ характеристик месторасположения объекта. К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

8.1. Город расположения объектов сравнения. В данном случае объект оценки, как и все аналоги, расположен в г. Истра, корректировка на данный фактор не требуется.

8.2. Район расположения в городе. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков под жилую застройку.

В данном случае оцениваемые участки имеют отличия по расположению в городе от объектов-аналогов, необходимо проведение корректировки.

Таблица 66 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

Рисунок 5. Корректировка на район расположения

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице:

Таблица 47. Расчет корректировки на местоположение.

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район расположения	район многоэтажной жилой застройки	район многоэтажной жилой застройки	район средне этажной жилой застройки	район многоэтажной жилой застройки
Показатель	0,81	0,81	0,76	0,81
Корректировка, %		0,0%	6,6%	0,0%

9. Наличие улучшений.

В данном случае, учитывая наличие на земельных участках жилых зданий и нежилых зданий и сооружений, находящихся в ветхом и непригодном состоянии, оценщиком были подобраны в качестве аналогов земельные участки, на которых также расположены жилые дома в ветхом и непригодном для дальнейшего проживания состоянии (под снос). Корректировка на наличие улучшений не проводится.

10. Анализ физических характеристик участка

10.1 Корректировка на площадь земельного участка. При прочих равных условиях большие по площади

объекты оценки имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади объектов удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв. м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Рисунок 6. Корректировка на размер участка.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Корректировка на площадь в данном случае не применялась, так как объекты оценки и все аналоги относятся к одному диапазону по площади участка (до 1500 кв.м.).

11.2 Корректировка на инженерное оснащение участка. На основе анализа сделок купли-продажи объектов недвижимости, с использованием баз данных риэлтерских фирм было установлено, что предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим полное оснащение инженерными коммуникациями. Так же выявлена разница объектов при отсутствии каких-либо коммуникационных систем.

Предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим оснащение инженерными коммуникациями. На основании статьи «Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости», а так же на основании установлено, что вклад в стоимость объекта недвижимости, формируемый его подключением к сетям и коммуникациям, должен относиться к земельному участку.

Все аналоги, как и объекты оценки расположены в границах освоенных территорий населенных пунктов, граничат с участками, обеспеченными коммуникациями, т.е. сопоставимы с объектами оценки по данному элементу сравнения. Корректировка не требуется.

11.3 Корректировка на инженерно-геологические условия земельного участка. Объекты оценки, имеют спокойный рельеф, ровные, не заболоченные, как и все аналоги, корректировка не требуется.

11.4 Корректировка на конфигурацию земельного участка. При конфигурации участка, неудобной в использовании (участки неправильной формы) стоимость участка может быть значительно снижена.

Объекты оценки - участки многоугольной формы: форма вполне удобна в использовании. Объекты-аналоги имеют формы без ярко выраженных особенностей: участки вполне удобны в использовании. Таким образом, к объектам-аналогам корректировка не применяется.

12. Анализ экономических характеристик (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др.). К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги могут быть использованы полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участках нет.

Потери стоимости из-за недостатков форм, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов, но данный факт уже был учтен ранее при корректировке на форму земельного участка.

Использование объектов-аналогов до и после продажи в полной мере соответствует принципу наиболее эффективного использования (НЭИ): корректировка не применяется.

13. Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Суть методов взвешивания на основе количества, величины поправок, отличия скорректированной стоимости от исходной и т.п. других методов, основанных на этой идее, состоит в том, что: внося поправки ясно, что объект-аналог не во всем схож с объектом оценки и, соответственно, чем он более несхож, тем в меньшей степени он является объектом-аналогом.

Отсюда вытекает реакция на сравнение ситуации с 0 поправками и с двумя, но +10 и -10. Тот аналог, которому потребовалось +10, -10, он по двум параметрам и довольно существенно, на целых 10% не схож с объектом, ему и поменьше вес.

Достоинства и недостатки методов взвешивания:

а) метод на основе **количества корректировок** учитывает плюс 10%, минус 10%, но он не может учесть степень общего смещения цены объекта-аналога в итоге всех корректировок, а ясно, что три поправки по 5% приветствуются больше, чем одна поправка на 50%.

б) с другой стороны, **метод валовой коррекции** учитывает именно общую поправку, но он не учитывает плюс 10%, минус 10%, а ведь ясно, что этот объект-аналог в двух отношениях отличался от Объекта оценки и нет гарантии, что поправкой мы точно учли это отличие.

Идеального метода нет, но каждый метод может быть признан наилучшим в конкретной ситуации анализа.

В данном случае используем **метод взвешивания на основе данных об изменении первоначальной цены** (метод валовой коррекции). Этот метод предусматривает, что:

- чем меньше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная цена (пусть даже у него произведено максимальное количество корректировок);

- чем больше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем менее достоверна его скорректированная цена (пусть даже только одна корректировка проведена).

Данная логика обуславливает первоначальный подбор аналогов с разбросом первоначальных цен (оферт), не превышающем определенные нормативные значения. Кроме того, при проведении оценки для оспаривания кадастровой стоимости приходится сталкиваться с ситуациями значительной корректировки стоимостей объектов-аналогов, что связано с недостаточным соответствием имеющихся в распоряжении Оценщика объектов-аналогов конкретному объекту оценки.

Таким образом, весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}, \quad (3)$$

Где: N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Алгоритм следующий:

1. Для каждого объекта-аналога рассчитывается изменение цены до и после проведенных корректировок в долях:

«Изменение первоначальной цены = (Цена первоначальная – Цена после проведенных корректировок) / Цена первоначальная»;

2. Определяется доверие объекту-аналогу:

«Доверие объекту-аналогу = 1 - Изменение первоначальной цены»;

3. Определяется весовой коэффициент для каждого объекта-аналога:

«Весовой коэффициент для объекта-аналога n = (Доверие объекту-аналогу n / (сумму всех доверий для всех объектов-аналогов))».

Сумма весовых коэффициентов должна быть равна 1 (единице).

Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом присвоенных удельных весов рассчитывается по формуле:

$$V_{ед.} = \sum_{j=1}^k V_{ед. \text{ аналога } i} \times Q_i, \quad (4)$$

где:

$V_{ед.}$ – обоснованная рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки, руб.;

$V_{ед. \text{ аналога } i}$ – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога i , руб.;

Q_i – весовой коэффициент объекта-аналога i , доля.

Далее скорректированные цены объектов-аналогов умножаются на полученные весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога и суммируются. Таким образом, определяется согласованная стоимость единицы сравнения.

Таблица 48. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	670,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхое строение - гараж, под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		использоваться, на участке нет	использоваться, на участке нет		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	3 077 000			

Таблица 49. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма	2,6244		
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 50. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	296,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		участке нет			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	1 360 000			

Таблица 51. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма		2,6244	
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления		1,00	
Проверка		ВЕРНО	

Таблица 52. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	665,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		участке нет			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	3 054 000			

Таблица 53. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма		2,6244	
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления		1,00	
Проверка		ВЕРНО	

Таблица 54. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	600,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхий дом на 2-х хозяев под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		использоваться, на участке нет	использоваться, на участке нет		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	2 756 000			

Таблица 55. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма	2,6244		
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 56. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	675,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхое хозяйственное строение под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		использоваться, на участке нет	использоваться, на участке нет		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	3 100 000			

Таблица 57. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма	2,6244		
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 58. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	1 260,0	1 000	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 800 000	4 800 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Услуги риэлторов (значение ставки процента по данной сделке)	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	1
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	5 800	4 800	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-835 200	-691 200	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме	на открытом рынке в форме

		форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)	публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Местоположение	-	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, 23	Московская область, город Истра, Больничный пер. 11	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 108,80	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	0,0%	6,6%	0,0%
	руб.	-	0	271 181	0

	коэфф.	-	1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие улучшений	-	на участке имеется ветхий жилой дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		использоваться, на участке нет	использоваться, на участке нет		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	0%
Вес аналога	-	-	0,326	0,348	0,326
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 619,52	1 522,92	1 450,70
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 593,14			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	5 787 000			

Таблица 59. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	5 800,00	4 800,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 964,80	4 379,98	4 448,63
Изменение первоначальной цены, доли	0,144	0,0875	0,1441
Доверие объекту-аналогу	0,8560	0,9125	0,8559
Сумма	2,6244		
Весовой коэффициент, доли	0,3262	0,3477	0,3261
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, на дату оценки составила:

Наименование объекта	Рыночная стоимость затратным подходом, с учетом округления, руб.
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.:	3 301 000
<i>Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11</i>	3 077 000
<i>Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324</i>	224 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	1 369 000
<i>Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159</i>	1 360 000
<i>Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299</i>	9 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.:	3 067 000
<i>Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170</i>	3 054 000
<i>Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659</i>	13 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.:	3 283 000
<i>Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162</i>	2 756 000
<i>Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1</i>	154 000
<i>Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2</i>	373 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	3 127 000
<i>Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167</i>	3 100 000
<i>Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308</i>	27 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.:	6 150 000
<i>Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12</i>	5 787 000
<i>Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281</i>	363 000

6.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов недвижимости, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или качественным и количественным характеристикам объект оценки. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что объект недвижимости будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными. Данный подход дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

При оценке объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода нецелесообразным.

Метод сравнения продаж может быть осуществлен с помощью методов корреляционно-регрессионного анализа. Корреляционно-регрессионный анализ наиболее востребован при массовой оценке объектов недвижимости.

Наиболее часто используемыми являются метод парной корреляции (однофакторные зависимости) и метод множественной корреляции (многофакторные зависимости). Формализация реальных зависимостей всегда связана с упрощениями. Поэтому в процессе анализа должно быть выявлено соответствие полученной модели реальной зависимости, должны быть найдены пути улучшения модели и определены возможности практической реализации достигнутых результатов.

Метод валовой ренты можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты (МБР) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке.

Мультипликатор валовой ренты не корректируют на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод валовой ренты достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

– не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

При наличии достаточного количества предложений по продаже свободных земельных участков в г. Истра, необходимых для выполнения расчетов в рамках сравнительного подхода, для определения рыночной стоимости земельных участков был использован метод сравнения продаж.

Для объектов оценки: комплексы недвижимого имущества, расположенные по адресам: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1, Московская область, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1а, Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 5, обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, Московская область, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1а, Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 3, сравнительный подход не применялся, так как рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав комплексов была рассчитана в рамках затратного подхода методом сравнения продаж, а расчет всего комплекса в рамках сравнительного подхода не возможен, так как, согласно данным анализа рынка, рынок подобных объектов (земельные участки с расположенными на них ветхими жилыми зданиями или нежилыми подсобными постройками, соответствующими объектам оценки по физическим характеристикам) не развит, на момент оценки было зафиксировано лишь несколько подобных объектов, при этом, в свободном доступе отсутствует существенная информация относительно износа улучшений земельных участков, их объемных характеристик, материала основных конструкций и т.п. В связи с вышеизложенным оценщик счел необходимым отказаться от применения сравнительного подхода по данным объектам.

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки. Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

- изучение рынка продажи объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, а также отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Подбор аналогов осуществлялся исходя из следующих ценообразующих факторов: имущественные права, назначение (ИЖС, для ведения огородничества), условия финансирования сделки (за счет денежных средств), условия продажи (рыночные), дата экспозиции (до 1 года), местоположение (г. Истра), транспортная доступность (хорошая, наличие подъездных путей), развитость инфраструктуры, площадь.

Выбор единицы сравнения, использованной в расчетах. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.¹⁷ В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается

¹⁷ Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. С. 226.

введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Как правило, для земельного участка без улучшений единицей сравнения выступает цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте, сотка – для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта, гектар – для с/х и лесных угодий.

В рамках данной оценки в качестве единицы сравнения избрана удельная стоимость 1 кв.м земельного участка, поскольку именно данная единица является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»): известна общая площадь и объекта оценки, и объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Выбранные аналоги представлены в приложении к отчету.

Самым распространенным методом, применяемым оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях. Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществляет проверку информации, используемой в Отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Сводная информация по Объектам-аналогам, которую получил Оценщик, указана в следующей таблице (на этих данных строился расчет), а в Приложении № 2 прилагаются копии источников информации об объектах-аналогах (принтскрины и сканы страниц).

Таблица 60. Характеристика объектов-аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	1 200	1 000	760
Цена предложения	руб.	5 300 000	4 500 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	декабрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Местоположение	-	Московская область, город Истра, ул. Московская	Московская область, город Истра, ул. Центральная	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Район расположения	-	транспортная доступность объекта хорошая, район крупной автомагистрали города	транспортная доступность объекта хорошая, район среднеэтажной, малоэтажной застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Наличие улучшений	-	без строений	без строений	на участке имеется ветхий дом под снос
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный
Конфигурация	-	многоугольник. Форма	многоугольник. Форма	многоугольник. Форма

		объекта не имеет ярко выраженных особенностей	объекта не имеет ярко выраженных особенностей	объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Источник информации	-	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1253825_154_8-925-448-68-74	https://istra.cian.ru/sale/surburban/201008557/8-963-785-73-37	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot_izhs_1841_958517_8-916-213-33-38

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов). Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) земель населенных пунктов и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

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

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

Для расчета корректировки будет применена следующая таблица (торг для участков под ИЖС).

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Рисунок 7. Скидка на уторговывание, %

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Корректировка на торг в данном случае принимается на среднем уровне 14,4%, для неактивного рынка.

2. Анализ состава передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости.

В данном случае по объекту оценки, как и по всем аналогам передается право собственности, корректировка не требуется.

3. Ограничения, обременения в передаваемых правах на объект.

При отличии условий передачи вещных прав на объекты-аналоги от вещных прав на объект оценки, единичные стоимости объектов-аналогов должны быть скорректированы. Имеющиеся у объектов оценки обременения в расетах не учитываются, согласно заданию на оценку.

Так как при продаже объектов-аналогов, во всех случаях отсутствуют какие-либо ограничения передаваемых прав, то корректировка по данному показателю не производилась.

4. Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась

5. Анализ условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и др.). Все аналоги предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Анализ условий рынка (изменения цен за период между датами сделок (предложений) и оценки. Рассматривается изменение цен за период между датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции. Чем больше разница в дате предложения, тем больше значение поправки.

В данном случае даты экспозиции объектов оценки и аналогов – ноябрь - декабрь 2019 г., что соответствует обычному сроку экспозиции подобных объектов (до 1 года), все предложения на момент оценки актуальны, корректировка не требуется.

7. Вид использования / зонирование.

Объект оценки с кадастровым номером 50:08:0010201:165, как и все аналоги, относится к категории «Земли населенных пунктов» (разрешенное использование: «Индивидуальное жилищное строительство»), корректировка не требуется. Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:08:0010201:191, 50:08:0010201:192, 50:08:0010201:193 также относятся к категории земель «Земли населенных пунктов», но имеют разрешенное использование «Для ведения огородничества», необходимо проведение корректировки:

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 95

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог								
	под ИЖС	под офисно-торговую застройку	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
под ИЖС	1,00	1,38	1,43	1,62	2,34	2,39	2,63	2,95	4,08
под офисно-торговую застройку	0,72	1,00	1,04	1,17	1,70	1,73	1,90	2,14	2,96
под объекты придорожного сервиса	0,70	0,97	1,00	1,13	1,64	1,67	1,84	2,06	2,85
под индустриальную застройку	0,62	0,85	0,88	1,00	1,45	1,47	1,62	1,82	2,52
под объекты рекреации	0,43	0,59	0,61	0,69	1,00	1,02	1,12	1,26	1,74
под ИЖС	0,42	0,58	0,60	0,68	0,98	1,00	1,10	1,24	1,71
под ЛПХ	0,38	0,53	0,54	0,62	0,89	0,91	1,00	1,12	1,55
СНТ, дачи	0,34	0,47	0,48	0,55	0,79	0,81	0,89	1,00	1,38
с/х назначения	0,24	0,34	0,35	0,40	0,57	0,58	0,64	0,72	1,00

Рисунок 8. Корректировка на назначение

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Таким образом, корректировка на назначение для аналогов составит (-19%): $(0,81-1)*100\%$.

8. Анализ характеристик месторасположения объекта. К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

8.1. Город расположения объектов сравнения. В данном случае объект оценки, как и все аналоги, расположен в г. Истра, корректировка на данный фактор не требуется.

8.2. Район расположения в городе. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков под жилую застройку.

В данном случае оцениваемые участки существенно отличаются по расположению в городе от объектов-аналогов, необходимо проведение корректировки.

Таблица 66 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

Рисунок 9. Корректировка на район расположения

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице:

Таблица 61. Расчет корректировки на местоположение.

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район расположения	район многоэтажной жилой застройки	район крупной автомагистрали города	район среднеэтажной, малоэтажной застройки	район многоэтажной жилой застройки
Показатель	0,81	0,69	0,76	0,81
Корректировка, %		17,4%	6,6%	0,0%

9. Наличие улучшений. Оцениваемые объекты являются незастроенными земельными участками. Объекты-аналоги №1, 2 представлены на рынке не застроенные. На земельном участке объекта-аналога №3 расположен ветхий жилой дом под снос, что является фактором, понижающим его стоимость, необходимо проведение корректировки:

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Вид объекта	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

Рисунок 10. Корректировка на застроенность участка.

Источник информации: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.

Таким образом, корректировка на наличие на земельном участке ветхого дома под снос составит (3%) для аналога №3.

10. Анализ физических характеристик участка

10.1 *Корректировка на площадь земельного участка.* При прочих равных условиях большие по площади объекты оценки имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади объектов удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21	
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11	
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03	
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00	

Рисунок 11. Корректировка на размер участка.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Корректировка на площадь в данном случае не применялась, так как объекты оценки и все аналоги относятся к одному диапазону по площади участка (до 1500 кв.м.).

11.2 *Корректировка на инженерное оснащение участка.* На основе анализа сделок купли-продажи объектов недвижимости, с использованием баз данных риэлтерских фирм было установлено, что предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим полное оснащение инженерными коммуникациями. Так же выявлена разница объектов при отсутствии каких-либо коммуникационных систем.

Предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим оснащение инженерными коммуникациями. На основании статьи «Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости», а так же на основании установлено, что вклад в стоимость объекта недвижимости, формируемый его подключением к сетям и коммуникациям, должен относиться к земельному участку.

Все аналоги, как и объекты оценки расположены в границах освоенных территорий населенных пунктов, граничат с участками, обеспеченными коммуникациями, т.е. сопоставимы с объектами оценки по данному элементу сравнения. Корректировка не требуется.

11.3 *Корректировка на инженерно-геологические условия земельного участка.* Объекты оценки, имеют спокойный рельеф, ровные, не заболоченные, как и все аналоги, корректировка не требуется.

11.4 *Корректировка на конфигурацию земельного участка.* При конфигурации участка, неудобной в использовании (участки неправильной формы) стоимость участка может быть значительно снижена.

Объекты оценки - участки многоугольной формы: форма вполне удобна в использовании. Объекты-аналоги имеют формы без ярко выраженных особенностей: участки вполне удобны в использовании. Таким образом, к объектам-аналогам корректировка не применяется.

12. *Анализ экономических характеристик* (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др.). К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги могут быть использованы полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участках нет.

Потери стоимости из-за недостатков форм, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов, но данный факт уже был учтен ранее при корректировке на форму земельного участка.

Использование объектов-аналогов до и после продажи в полной мере соответствует принципу наиболее эффективного использования (НЭИ): корректировка не применяется.

13. Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Суть методов взвешивания на основе количества, величины поправок, отличия скорректированной стоимости от исходной и т.п. других методов, основанных на этой идее, состоит в том, что: внося поправки ясно, что объект-аналог не во всем схож с объектом оценки и, соответственно, чем он более несхож, тем в меньшей степени он является объектом-аналогом.

Отсюда вытекает реакция на сравнение ситуации с 0 поправками и с двумя, но +10 и -10. Тот аналог, которому потребовалось +10, -10, он по двум параметрам и довольно существенно, на целых 10% не схож с объектом, ему и поменьше вес.

Достоинства и недостатки методов взвешивания:

а) метод на основе **количества корректировок** учитывает плюс 10%, минус 10%, но он не может учесть степень общего смещения цены объекта-аналога в итоге всех корректировок, а ясно, что три поправки по 5% приветствуются больше, чем одна поправка на 50%.

б) с другой стороны, **метод валовой коррекции** учитывает именно общую поправку, но он не учитывает плюс 10%, минус 10%, а ведь ясно, что этот объект-аналог в двух отношениях отличался от Объекта оценки и нет гарантии, что поправкой мы точно учли это отличие.

Идеального метода нет, но каждый метод может быть признан наилучшим в конкретной ситуации анализа.

В данном случае используем **метод взвешивания на основе данных об изменении первоначальной цены** (метод валовой коррекции). Этот метод предусматривает, что:

- чем меньше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная цена (пусть даже у него произведено максимальное количество корректировок);

- чем больше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем менее достоверна его скорректированная цена (пусть даже только одна корректировка проведена).

Данная логика обуславливает первоначальный подбор аналогов с разбросом первоначальных цен (оферт), не превышающем определенные нормативные значения. Кроме того, при проведении оценки для оспаривания кадастровой стоимости приходится сталкиваться с ситуациями значительной корректировки стоимостей объектов-аналогов, что связано с недостаточным соответствием имеющихся в распоряжении Оценщика объектов-аналогов конкретному объекту оценки.

Таким образом, весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}, \quad (3)$$

Где: N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;
 n - количество объектов-аналогов.

Алгоритм следующий:

1. Для каждого объекта-аналога рассчитывается изменение цены до и после проведенных корректировок в долях:

«Изменение первоначальной цены = (Цена первоначальная – Цена после проведенных корректировок) / Цена первоначальная»;

2. Определяется доверие объекту-аналогу:

«Доверие объекту-аналогу = 1 - Изменение первоначальной цены»;

3. Определяется весовой коэффициент для каждого объекта-аналога:

«Весовой коэффициент для объекта-аналога n = (Доверие объекту-аналогу n / (сумму всех доверий для всех объектов-аналогов))».

Сумма весовых коэффициентов должна быть равна 1 (единице).

Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом присвоенных удельных весов рассчитывается по формуле:

$$V_{ед.} = \sum_{j=1}^k V_{ед. \text{аналога } i} \times Q_i, \quad (4)$$

где:

$V_{ед.}$ – обоснованная рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки, руб.;

$V_{ед. \text{аналога } i}$ – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога i , руб.;

Q_i – весовой коэффициент объекта-аналога i , доля.

Далее скорректированные цены объектов-аналогов умножаются на полученные весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога и суммируются. Таким образом, определяется согласованная стоимость единицы сравнения.

Таблица 62. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	820,0	1 200	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 300 000	4 500 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 417	4 500	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-763 258	-648 000	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	декабрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/для ведения огородничества	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
	руб.	-	-862 057	-731 880	-642 382
	коэфф.	-	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Местоположение	-	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	Московская область, город Истра, ул. Московская	Московская область, город Истра, ул. Центральная	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Район расположения		транспортная доступность объекта	транспортная доступность объекта хорошая, район	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной,	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной

		хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	крупной автомагистрали города	малоэтажной застройки	жилой застройки
Корректировка	%	-	17,4%	6,6%	0,0%
	руб.	-	639 465	205 928	0
	коэфф.	-	1,17	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 603,39
Наличие улучшений	-	Не застроенный	без строений	без строений	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	3,0%
	руб.	-	0	0	82 157
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,03
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49

Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	19%	19%	22%
Вес аналога	-	-	0,359	0,326	0,315
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 291,13	1 084,29	1 169,12
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	3 544,54			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	2 907 000			

Таблица 63. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Изменение первоначальной цены, доли	0,1859	0,2609	0,2859
Доверие объекту-аналогу	0,8141	0,7391	0,7141
Сумма	2,2673		

Весовой коэффициент, доли	0,3591	0,3260	0,3150
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 64. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	850,0	1 200	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 300 000	4 500 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 417	4 500	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-763 258	-648 000	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)

		рынка)			
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	декабрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/для ведения огородничества	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
	руб.	-	-862 057	-731 880	-642 382
	коэфф.	-	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Местоположение	-	Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	Московская область, город Истра, ул. Московская	Московская область, город Истра, ул. Центральная	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район крупной автомагистрали города	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной, малоэтажной застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	17,4%	6,6%	0,0%
	руб.	-	639 465	205 928	0
	коэфф.	-	1,17	1,07	1,00
Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 603,39

единицы сравнения					
Наличие улучшений	-	Не застроенный	без строений	без строений	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	3,0%
	руб.	-	0	0	82 157
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,03
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	19%	19%	22%
Вес аналога	-	-	0,359	0,326	0,315
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 291,13	1 084,29	1 169,12
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	3 544,54			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	3 013 000			

Таблица 65. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Изменение первоначальной цены, доли	0,1859	0,2609	0,2859
Доверие объекту-аналогу	0,8141	0,7391	0,7141
Сумма	2,2673		
Весовой коэффициент, доли	0,3591	0,3260	0,3150
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 66. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	820,0	1 200	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 300 000	4 500 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 417	4 500	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-763 258	-648 000	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	декабрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/для ведения огородничества	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
	руб.	-	-862 057	-731 880	-642 382
	коэфф.	-	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Местоположение	-	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	Московская область, город Истра, ул. Московская	Московская область, город Истра, ул. Центральная	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 062,57	3 120,12	3 603,39
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район крупной автомагистрали города	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной, малоэтажной застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	17,4%	6,6%	0,0%

	руб.	-	639 465	205 928	0
	коэфф.	-	1,17	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 603,39
Наличие улучшений	-	Не застроенный	без строений	без строений	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	3,0%
	руб.	-	0	0	82 157
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,03
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	19%	19%	22%
Вес аналога	-	-	0,359	0,326	0,315
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 291,13	1 084,29	1 169,12
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	3 544,54			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	2 907 000			

Таблица 67. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	3 595,46	3 326,05	3 711,49
Изменение первоначальной цены, доли	0,1859	0,2609	0,2859
Доверие объекту-аналогу	0,8141	0,7391	0,7141
Сумма		2,2673	
Весовой коэффициент, доли	0,3591	0,3260	0,3150
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления		1,00	
Проверка		ВЕРНО	

Таблица 68. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	664,0	1 200	1 000	760
Цена предложения	руб.	-	5 300 000	4 500 000	3 950 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 417	4 500	5 197
Скидка на уторговывание	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
	руб.	-	-763 258	-648 000	-568 760
	коэфф.	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0

	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	17 декабря 2019 г.	декабрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	декабрь 2019 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Местоположение	-	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	Московская область, город Истра, ул. Московская	Московская область, город Истра, ул. Центральная	Московская область, город Истра, ул. Рабочая, д. 20
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	3 780,95	3 852,00	4 448,63
Район расположения		транспортная доступность объекта хорошая, Район многоэтажной жилой застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район крупной автомагистрали города	транспортная доступность объекта хорошая, район средне этажной, малоэтажной застройки	транспортная доступность объекта хорошая, район многоэтажной жилой застройки
Корректировка	%	-	17,4%	6,6%	0,0%
	руб.	-	789 463	254 232	0

	коэфф.	-	1,17	1,07	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 448,63
Наличие улучшений	-	Не застроенный	без строений	без строений	на участке имеется ветхий дом под снос
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	3,0%
	руб.	-	0	0	101 429
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,03
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Корректировка на площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	1
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

		участке нет			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	0%	0%	3%
Вес аналога	-	-	0,357	0,327	0,316
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1 583,33	1 343,56	1 448,40
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	4 375,29			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	2 905 000			

Таблица 69. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	4 416,67	4 500,00	5 197,37
Скорректированная стоимость, руб.	4 438,84	4 106,23	4 582,09
Изменение первоначальной цены, доли	0,005	0,0875	0,1184
Доверие объекту-аналогу	0,9950	0,9125	0,8816
Сумма		2,7891	
Весовой коэффициент, доли	0,3567	0,3272	0,3161
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления		1,00	
Проверка		ВЕРНО	

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составила:

Наименование объекта	Рыночная стоимость сравнительным подходом, с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	3 013 000
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	2 905 000

6.4 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому, потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем составят его затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹⁸:

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

¹⁸ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», п. 23.

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.

Согласно 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 российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик при выполнении доходного подхода, – «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки. В результате расчеты проводятся с большим количеством допущений и экспертных мнений, определение чистого операционного дохода, ставок дисконтирования и капитализации становится очень сложной задачей.

Таким образом оценщик не владеет достаточной и достоверной информацией, которая однозначно может быть использована для прогнозирования доходов, которые объекты оценки способны приносить, а также связанных с объектами оценки расходов. Отсутствие открытых данных делает невозможным корректный расчет ставки арендной платы за объект недвижимости, по которой он мог бы быть сдан в аренду, уровне загрузки сдаче в аренду.

Прогнозирование будущих доходов от объекта недвижимости, расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, в условиях отсутствия доступной ретроспективной рыночной базы будет основано на значительном количестве допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений при расчете стоимости объектов оценки.

Исходя из цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, принятых при проведении оценки объектов оценки допущений, полноты и достоверности исходной информации, оценщик считает невозможным применение в рамках данной оценки методов доходного подхода и отказывается от их использования.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объектам оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

При возможности корректного использования сравнительного подхода, когда рынок развит, имеется достаточное количество адекватных аналогов, соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим параметрам, а необходимые корректировки основаны на многолетних статистических исследованиях рынка, сравнительный подход наиболее точно отражает показатель рыночной стоимости.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. В условиях нестабильной экономической ситуации достаточно сложно определить длительность прогнозного периода, поскольку отсутствует четкая информация о возможностях экономического развития региона, и, соответственно, нет возможности предсказать изменение либо неизменность основных показателей расчета при существующих рисках с большой степенью достоверности. Доходный подход в рамках данной оценки не применялся, обоснование отказа приведено в соответствующем разделе отчета. Весовой коэффициент (0,0).

В данном отчете рыночная стоимость объектов оценки, по каждому объекту рассчитывалась в рамках либо затратного подхода, либо сравнительного подхода, поэтому ему присваивается весовой коэффициент 1.0.

Согласование результатов представлено в следующей таблице:

Таблица 70. Результаты согласования рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191	не применялся	0	2 907 000	1,0	не применялся	0	2 907 000
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192	не применялся	0	3 013 000	1,0	не применялся	0	3 013 000
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193	не применялся	0	2 907 000		не применялся	0	2 907 000
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165	не применялся	0	2 905 000		не применялся	0	2 905 000

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1	3 301 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	3 301 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а	1 369 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	1 369 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5	3 067 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	3 067 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября	3 283 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	3 283 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а	3 127 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	3 127 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3	6 150 000	1,0	не применялся	0	не применялся	0	6 150 000

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов по состоянию на дату определения стоимости округленно составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость округленно, руб.
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 55 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192, адрес: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3	3 013 000
Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4	2 907 000
Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	2 905 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, в т.ч.:	3 301 000

Земельный участок, площадью 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:11	3 077 000
Жилой дом, площадью 50,6 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:324	224 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	1 369 000
Земельный участок, площадью 296 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:159	1 360 000
Нежилое здание, площадью 24 кв.м., назначение: индивидуальный гараж, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:299	9 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5, в т.ч.:	3 067 000
Земельный участок, площадью 665 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:170	3 054 000
Основное строение, площадью 59,3 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:15659	13 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, в т.ч.:	3 283 000
Земельный участок, площадью 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:162	2 756 000
Жилое помещение, площадью 39,5 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56364, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 1	154 000
Жилое помещение, площадью 95,8 кв.м., назначение: жилое помещение, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:56366, адрес: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп. а, пом. 2	373 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а, в т.ч.:	3 127 000
Земельный участок, площадью 675 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:167	3 100 000
Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 18 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010101:308	27 000
Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3, в т.ч.:	6 150 000
Земельный участок, площадью 1260 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:12	5 787 000
Жилой дом, площадью 81,8 кв.м., назначение: жилой дом, количество этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0010201:281	363 000

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не имеет зависимости с произведенными расчетами и заключениями, а также не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

4. Используемые в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик _____ / И.М. Гусев/

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В тексте данного Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В следующей таблице представлены источники информации, с которыми работал Оценщик при описании объекта оценки, анализе рынка, окружения, при проведении расчетов.

Таблица 71. Перечень использованных данных

Полученные данные	Источник
Характеристики Объекта оценки	Результаты визуального осмотра, а также полученные от Заказчика технические параметры и характеристики Объекта оценки (см. п. 3.1.1 настоящего Отчета «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»)
Описание района расположения объекта оценки, описание расположения объектов-аналогов	Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (http://www.rosreestr.ru); Интернет-сайты: https://yandex.ru/maps/ ; http://maps.rosreestr.ru , https://ru.wikipedia.org/ и другие сайты (указаны по тексту Отчета)
Анализ рынка	http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08 , https://invest.mosreg.ru/upload/media/default/0001/01/d6471533e2091ed15510f00a0c1d9ec4b577a9a8.pdf , https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01gوليو2019.pdf , https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)
Предложения к продаже, анализ предложений на рынке	https://archive.org/ , https://www.domofond.ru/ , https://cian.ru/ , http://www.avito.ru и т.п.
Корректировки, поправки	«Справочник оценщика недвижимости-2018», Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf .

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете.

При подготовке Отчета Оценщик руководствовался следующими нормативными и методическими материалами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 г.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
- Оценка для целей залога: практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И.Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
- Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008.
- Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для ВУЗов – М. Экзамен, 2007.
- «Справочник оценщика недвижимости-2018», Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
- «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
- «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. «Имущественные отношения», № 4(163) 2015 г., В.Ю. Сутягин, «Заметки об экспертных поправках»

Кроме того, были использованы иные источники, которые указаны в Отчете по мере изложения информации, в том числе Ресурсы Internet, а также документы, предоставленные заказчиком.

Приложение № 1. Фотографии

Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:191



Земельный участок, площадью 850 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:192



Земельный участок, площадью 820 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения огородничества, кадастровый номер: 50:08:0010201:193



Земельный участок, площадью 664 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 50:08:0010201:165

Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 1



Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а



Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул. 25 лет Октября, д 5



Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября





Комплексе недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а



Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3





Приложение №2. Информация для расчетов

Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Возврат к началу страницы

Назад Следующее

Участок 10 сот. (ИЖС) 5 800 000 ₽

Взять кредит в Тинькофф

8 926 426-06-99

Мастерская недвижимости
Агентство
На Avito с сентября 2010

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Зайцева Софья

№ 1832658055, ☎ 234 (+2)

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 34 км

Московская область, Истра, Рабочая улица, 23
Волоколамское шоссе, 34 км

Показать карту

(иск. 511924) В тихом районе г. Истра, ул. Рабочая д. 23 продается участок 10 соток. Участок огорожен, на нем старый не жилой деревянный дом 43 кв. м., к которому подведен газ и свет. Водопровод и канализация центральные по границе. Рядом автобусная остановка, до центра города идти 5 минут, до жд ст.Истра пешим 20-25 минут либо на автобусе. До Лермонтовской школы 10 минут ходьбы. Кадастровый номер 50:08:0010203:928, один собственник. Звоните!

Пожаловаться

Информация о торгах размещена на сайтах: www.rzd.ru (раздел «Тендеры»), www.property.rzd.ru (раздел «Торги») и www.mzd.ru (раздел «Региональные тендеры»).

Контакты для получения информации:
Тел. (499) 266-14-41, 266-07-75
e-mail: arena-mzd@mail.ru

Мастерская недвижимости
Мы знаем, как реализовать Ваши цели! Покупка, продажа, оформление недвижимости и многое другое.

123 объявлений агентства

Купите ленточнопильный станок
Станки от официального дилера. Поставки по всей РФ. В наличии и под заказ. Звоните!

Ленточные транспортеры. Недорого!
Производство оборудования для деревопереработки. Гарантия 12 мес. Смотреть каталог: trade43.ru

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1832658055

Участок 7.6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Возврат к началу страницы

Назад Следующее

Участок 7.6 сот. (ИЖС) 3 950 000 ₽

Взять кредит в Тинькофф

8 916 213-33-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Пользователь
Частное лицо
На Avito с октября 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1841958517, ☎ 486 (+3)

Площадь: 7.6 сот.; Расстояние до города: 34 км

Московская область, Истра, Рабочая ул., 20
Волоколамское шоссе, 34 км

Показать карту

3 950 000 торг: цена до Нового года!

Продам земельный участок правильной формы с домом непригодным к проживанию. Все магистральные коммуникации в доме, эл-во, канализация, вода. Вся инфраструктура города Истры. Собственник. Все вопросы по телефону. Возможен обмен на авто с вашей доплатой. На обмен цена выше.

Пожаловаться

Информация об объекте размещена на сайтах: www.rzd.ru (рубрика «Сделки с недвижимостью»), www.property.rzd.ru (рубрика «Аренда») и www.mzd.ru (рубрика «Предлагаемые объекты недвижимости»).

Контакты для получения информации:
Тел. (499) 266-38-06; (499) 266-37-48; (499) 266-29-66
e-mail: arena-mzd@mail.ru

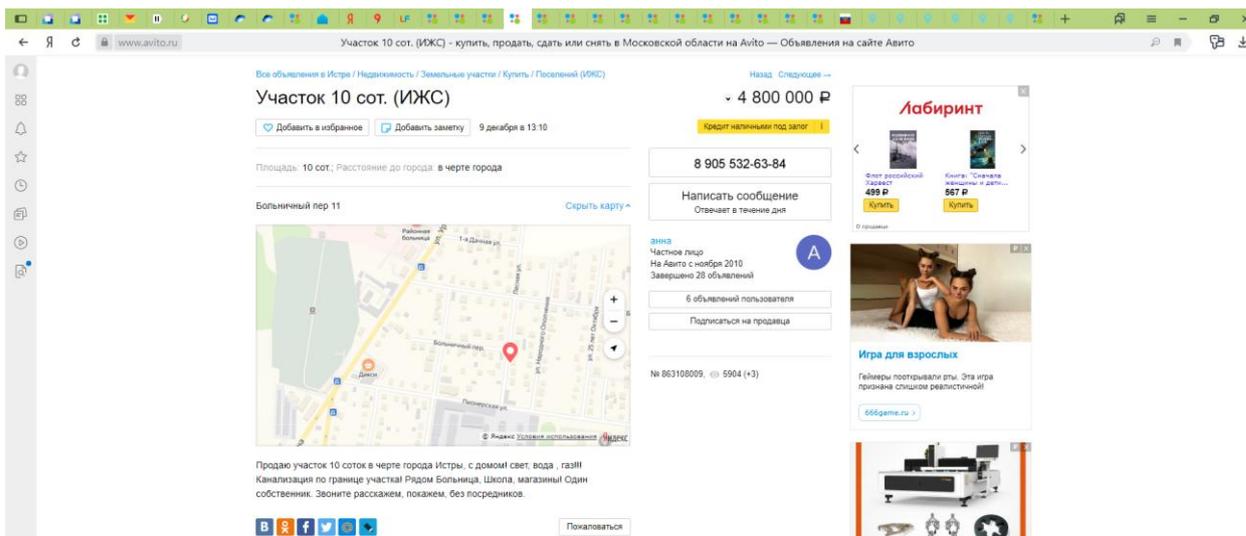
Мастерская недвижимости
Мы знаем, как реализовать Ваши цели! Покупка, продажа, оформление недвижимости и многое другое.

123 объявлений агентства

Строим деревянные дома! Под ключ!
30% экономии 90 дн. «дом под отделку»! Цена закреплена в договоре! Оплата после сдачи!

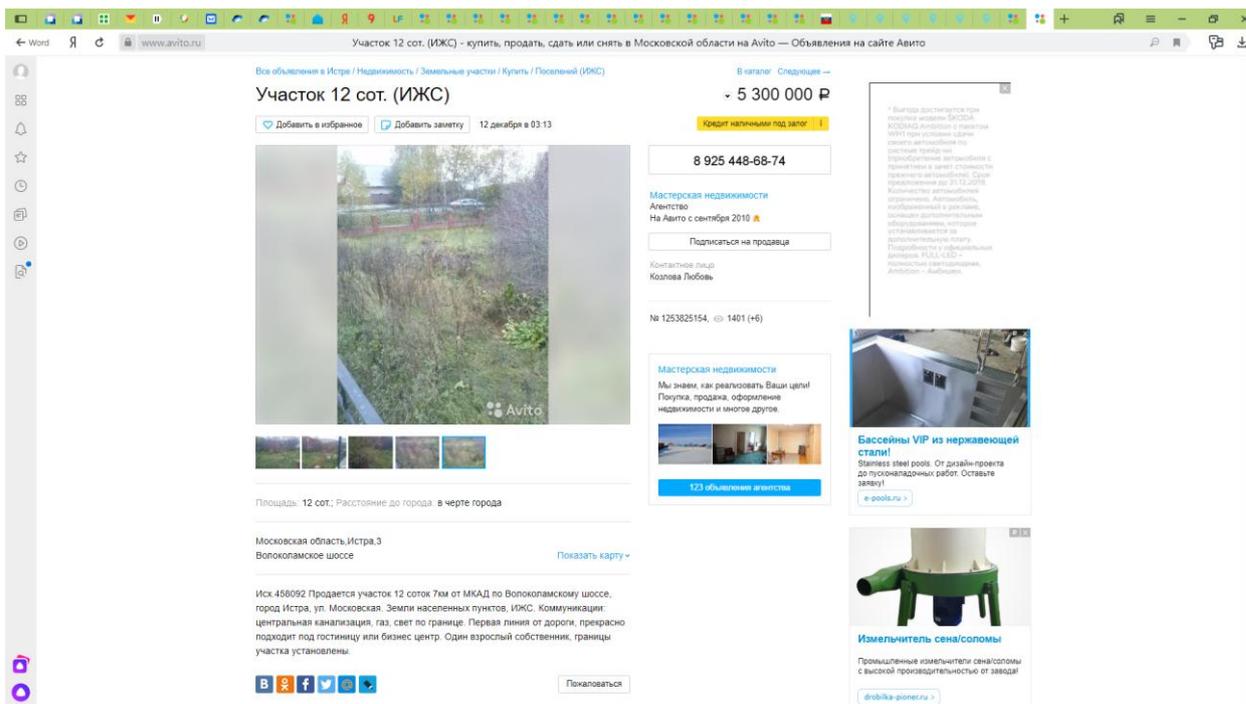
Продажа арматурного завода!
Промышленные измерители сенса/оперы с высокой производительностью: от заводов!

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot. izhs_1841958517



https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_863108009

На земельном участке расположен дом старой постройки, предполагаемое использование: под снос. Информация получена посредством устного интервью с продавцом.



https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_1253825154

Продажа участка 10 сот. Центральная ул., Истра, Московская область - база ЦИАН, объявление 201008557

22 ноя, 14:09 823 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.
Московская область, Истра, Центральная ул. [На карте](#)
Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

4 500 000 Р 450 000 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 963 785-73-37
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

PRO ID 290078



4 фото

10 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Новорижское/Волоколамское ш. 40 км от МКАД, микрорайон Истра-2. В частном секторе города Истра продается ровный сухой участок 10 соток для ИЖС. Находится на спокойной тихой улочке, ведущей к живописному берегу реки Истра это напротив действующего историко-архитектурного комплекса Воскресенский Ново-Иерусалимский монастырь. Подъезд круглогодичный до участка. Все действующие ЦЕНТРАЛЬНЫЕ коммуникации: магистральный газ, водопровод и электричество (15 кВт) подведены к участку. Автобусная остановка, а также вся необходимая инфраструктура: супермаркеты, аптеки, банкоматы, школа, детский сад, кафе, рестораны, почта и многое другое, в шаговой доступности, до ж/д станций Новоиерусалимская или Истра 15-20 минут неспешной ходьбы. До Истринского водохранилища 15 минут езды на а/м. Это место ИДЕАЛЬНО подходит для постоянного проживания: обжитое, с прекрасной транспортной доступностью, удобным месторасположением и развитой инфраструктурой. НО в стороне от многоэтажной черты города и в 150-х метрах от берега реки Истра! Все документы готовы к сделке. 4 500 000 руб.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН РУБ. Коттеджный поселок «Алашиевские пруды» Пушкинский район, 34 км от МКАД. Участки ИЖС от 9 до 22 соток. Газ, свет, вода. Аренда участка за 1 млн рублей. Ипотека. Рассрочка 0%.
Рассрочка от ООО «Алашиевские пруды» на 1 год, первый взнос - 10%, максимальная сумма в 600 000 руб. Ипотека ПАО Сбербанк, лицензия 1481 от 11.08.15. Аренда действует до 31.12.19, подробности на сайте go-land.ru

ЖК Опыл Deluxe Квартиры премиум-класса с отделкой от 235 000 р./кв. Новое Черемушки. Ипотека от 4,6%.
+7 (495) 126-88-96

«Юник Девелоп» Застройщик ГК «Вашри» Пр. декларация на опухоль.com. Ипотека от ПАО Банк ВТБ, лицензия №1000 от 08.07.15. Ставка от 4,6% действует в течение 1 года с даты заключения кредитного договора в случае оформления полного комплексного страхования. По истечении 1 года, ставка до полного погашения кредита - 9,1% годовых в случае оформления комплексного страхования и первого взноса не менее 20% с учетом дисконта 0,3% к базовой ставке в размере 9,4% годовых. Сумма до 60 млн р. White Box - предчистовая отделка

<https://istra.cian.ru/sale/suburban/201008557/>



© КО-ИНВЕСТ 2016

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 - Высота, м: 2,7		КС-7			
ОПИСАНИЕ:				КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7				ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
гпЖЗ.04.001.1777											от 140 до 270	от 51 до 100	*Standard	руб. на 1 м²	24 193			
гпЖЗ.04.001.1778											от 140 до 270	от 51 до 100	*Econom	руб. на 1 м²	18 833			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКОПЫ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гпЖЗ.04.001.1777	3836,2 15,86%	5730,7 23,69%	1507,9 6,23%	1749,7 7,23%	1149,2 4,75%	1331,2 5,50%	2261,8 9,35%	3769,7 15,58%				670,7 2,77%	1245,7 5,15%	939,9 3,89%			24192,7 100,00%	
гпЖЗ.04.001.1778	3663,9 19,45%	4133,6 21,95%	1077,3 5,72%	1140,1 6,05%	972,2 5,16%	1038,6 5,51%	1615,9 8,58%	2693,1 14,30%				652,3 3,46%	1211,4 6,43%	634,7 3,37%			18833,1 100,00%	
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 - Высота, м: 2,7		КС-7			
ОПИСАНИЕ:				КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7				ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
гпЖЗ.04.001.1779											от 275 до 405	от 101 до 150	*Standard	руб. на 1 м²	21 782			
гпЖЗ.04.001.1780											от 275 до 405	от 101 до 150	*Econom	руб. на 1 м²	16 763			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКОПЫ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гпЖЗ.04.001.1779	3453,8 15,86%	5159,5 23,69%	1357,6 6,23%	1575,3 7,23%	1034,7 4,75%	1198,5 5,50%	2036,4 9,35%	3394,0 15,58%				603,9 2,77%	1121,5 5,15%	846,3 3,89%			21781,6 100,00%	
гпЖЗ.04.001.1780	3261,2 19,45%	3679,3 21,95%	958,9 5,72%	1014,8 6,05%	865,4 5,16%	924,5 5,51%	1438,3 8,58%	2397,1 14,30%				580,6 3,46%	1078,3 6,43%	564,9 3,37%			16763,2 100,00%	
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 - Высота, м: 2,7		КС-7			
ОПИСАНИЕ:				КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7				ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
гпЖЗ.04.001.1781											от 410 до 540	от 151 до 200	*Standard	руб. на 1 м²	20 597			
гпЖЗ.04.001.1782											от 410 до 540	от 151 до 200	*Econom	руб. на 1 м²	15 398			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКОПЫ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гпЖЗ.04.001.1781	3266,0 15,86%	4878,9 23,69%	1283,8 6,23%	1489,6 7,23%	978,4 4,75%	1133,3 5,50%	1925,7 9,35%	3209,4 15,58%				571,1 2,77%	1060,5 5,15%	800,2 3,89%			20596,9 100,00%	
гпЖЗ.04.001.1782	2995,6 19,45%	3379,6 21,95%	880,8 5,72%	932,2 6,05%	794,9 5,16%	849,2 5,51%	1321,1 8,58%	2201,9 14,30%				533,3 3,46%	990,4 6,43%	518,9 3,37%			15398,0 100,00%	

38
КС-7
жизнь
1

Жилые дома
Укрупненные показатели стоимости строительства



© КО-ИНВЕСТ 2016

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 • Высота, м: 2,7		КС-2															
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																								
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Бетонные блоки																								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruЖЗ.02.003.0813													от 275 до 405	от 101 до 150	*Standard	руб. на 1 м²	23 925													
ruЖЗ.02.003.0814													от 275 до 405	от 101 до 150	*Econom	руб. на 1 м²	17 293													
													ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.003.0813													2810,8 11,75%	5991,9 25,04%	1701,1 7,11%	1750,1 7,32%	719,3 3,01%	1442,9 6,03%	2551,6 10,67%	4252,7 17,78%				632,3 2,64%	1174,2 4,91%	898,3 3,75%			23925,1 100,00%	
ruЖЗ.02.003.0814													1905,2 11,02%	2150,5 12,44%	1176,3 6,80%	3233,0 18,70%	384,9 2,23%	2318,9 13,41%	801,5 4,63%	1584,7 9,16%				1397,6 8,08%	627,8 3,63%	1438,5 8,32%	274,2 1,59%			17293,2 100,00%

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 • Высота, м: 2,7		КС-2															
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																								
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Бетонные блоки																								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruЖЗ.02.003.0815													от 410 до 540	от 151 до 200	*Standard	руб. на 1 м²	22 588													
ruЖЗ.02.003.0816													от 410 до 540	от 151 до 200	*Econom	руб. на 1 м²	15 877													
													ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.003.0815													2653,8 11,75%	5657,1 25,04%	1606,0 7,11%	1652,4 7,32%	679,1 3,01%	1362,3 6,03%	2409,1 10,67%	4015,1 17,77%				596,9 2,64%	1108,6 4,91%	848,1 3,75%			22588,4 100,00%	
ruЖЗ.02.003.0816													1749,1 11,02%	1974,4 12,44%	1079,9 6,80%	2968,2 18,70%	353,4 2,23%	2128,9 13,41%	735,9 4,63%	1454,9 9,16%				1283,1 8,08%	576,4 3,63%	1320,7 8,32%	251,8 1,59%			15876,6 100,00%

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 • Высота, м: 2,7		КС-2															
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																								
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Бетонные блоки																								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruЖЗ.02.003.0817													от 545 до 675	от 201 до 250	*Standard	руб. на 1 м²	21 625													
ruЖЗ.02.003.0818													от 545 до 675	от 201 до 250	*Econom	руб. на 1 м²	15 054													
													ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.003.0817													2540,6 11,75%	5415,8 25,04%	1537,5 7,11%	1581,9 7,32%	650,1 3,01%	1304,2 6,03%	2306,3 10,67%	3843,8 17,78%				571,5 2,64%	1061,3 4,91%	811,9 3,75%			21624,8 100,00%	
ruЖЗ.02.003.0818													1658,4 11,02%	1872,0 12,44%	1024,0 6,80%	2814,3 18,70%	335,1 2,23%	2018,6 13,41%	697,7 4,63%	1379,5 9,16%				1216,6 8,08%	546,5 3,63%	1252,2 8,32%	238,7 1,59%			15053,7 100,00%

20
КС-2
ЖИЛЬЕ
1

показатели стоимости строительства



220

* Модификация

ЖИЛЬЕ ДОМА 2016
для условий строительства в Московской области, Россия

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

39

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2016 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия*	113,640	120,550	148,697	147,699	154,937	155,377	147,731	133,907	171,497	133,212
Республика Коми (южнее Полярного круга)	116,010	119,936	160,192	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	166,645	120,996
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	116,010	119,936	160,192	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	166,645	120,996
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)*	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Архангельская область (север. Поляр. кр.)*	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Вологодская область	110,393	109,734	142,385	125,516	141,148	143,819	136,008	126,711	150,001	111,706
Мурманская область*	115,547	117,810	172,510	99,347	157,261	159,150	150,727	149,666	166,636	119,515
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	134,192	141,742	185,830	138,835	180,396	185,692	169,522	154,568	193,108	139,536
Ленинградская область	145,788	150,539	217,611	134,732	193,207	198,761	187,336	162,973	207,143	148,578
Новгородская область	119,773	126,464	159,844	132,481	153,716	161,716	152,662	137,407	168,642	119,571
Псковская область	103,166	106,381	133,137	110,118	132,483	135,635	127,437	122,690	148,979	102,714
Центральный район										
Брянская область	105,017	114,778	129,206	127,284	136,724	147,652	131,557	121,300	147,528	107,356
Владимирская область	118,224	122,650	145,132	125,136	142,709	149,847	137,322	124,951	153,124	119,194
Ивановская область	116,943	120,849	142,734	131,272	145,806	151,730	137,214	128,482	161,947	118,564
Калужская область	114,958	115,127	147,356	122,846	146,672	154,396	140,550	128,914	153,914	117,071
Костромская область	97,779	100,528	122,537	105,753	126,269	136,213	120,162	116,646	136,263	105,079
г.Москва	151,871	171,334	235,647	151,334	216,616	214,907	201,689	174,383	233,081	165,881
Московская область	133,131	145,704	178,422	158,750	179,484	181,710	168,309	149,824	181,896	137,766
Орловская область	111,082	121,869	144,344	121,802	148,699	155,266	142,207	129,946	155,381	108,048
Рязанская область	106,234	107,692	132,227	126,421	137,704	143,640	130,910	124,195	145,957	104,937
Смоленская область	103,779	109,559	133,381	126,454	140,362	145,791	136,252	123,549	155,184	109,464
Тверская область	108,459	118,203	150,243	117,521	149,990	154,903	146,048	133,507	164,737	114,539
Тульская область	117,419	118,340	149,870	139,857	149,251	153,296	144,625	130,400	157,193	115,198
Ярославская область	114,932	114,792	142,260	115,204	142,713	148,805	137,733	126,513	152,691	116,388
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	115,191	102,173	140,443	113,321	131,377	134,995	124,960	115,485	140,408	106,872
Республика Мордовия	106,845	106,588	136,196	118,442	134,567	141,014	130,383	122,318	151,764	109,976
Чувашская Республика	111,750	110,319	145,886	119,458	142,117	146,770	135,344	123,350	147,621	111,203
Кировская область	111,884	113,757	142,186	121,263	143,043	148,633	137,577	129,325	157,985	115,432
Нижегородская область	104,005	107,584	121,149	119,926	122,783	132,048	123,637	111,685	138,517	110,558
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	109,384	109,782	133,166	137,279	139,346	142,465	128,439	119,690	149,310	115,570
Воронежская область	107,261	117,390	140,250	134,514	147,219	153,357	139,485	130,053	156,420	116,505
Курская область	108,602	116,634	141,429	115,078	144,190	151,820	139,381	128,406	153,192	118,918
Липецкая область	97,535	104,972	122,849	106,608	125,087	130,443	122,419	118,382	139,150	102,415
Тамбовская область	105,268	111,857	134,085	122,876	137,728	142,977	133,282	123,548	153,809	109,134
Поволжский район										
Республика Калмыкия	102,229	101,439	125,019	122,819	123,456	127,046	119,321	119,654	128,154	104,663
Республика Татарстан	121,321	127,391	179,506	106,751	163,796	167,170	159,576	146,605	170,543	123,473
Астраханская область	98,186	105,193	127,300	108,260	130,323	142,217	127,611	120,959	146,630	107,584
Волгоградская область	117,654	119,004	162,393	129,608	153,089	158,397	149,769	134,291	165,742	128,062
Пензенская область	116,324	122,168	154,049	121,256	148,428	161,619	144,035	131,296	161,508	116,225
Самарская область	105,882	106,894	126,165	149,937	136,848	143,641	135,989	119,587	145,168	111,237
Саратовская область	105,135	106,881	133,398	147,115	129,499	135,040	131,938	119,159	137,083	101,644
Ульяновская область	111,290	112,810	142,857	123,600	142,063	144,868	140,046	128,260	159,326	115,663

2

Строительно-
монтажные
работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

55

на 01.01.2019 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ																		
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:																		
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины										
	с несущими конструкциями преимущественно из:																		
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов										
Класс конструктивных систем																			
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4		КС-5		КС-6		КС-6А		КС-6Б		КС-7	
Северный район																			
Республика Карелия*																			
Республика Коми (южнее Полярного круга)																			
Республика Коми (север. Полярного кр.)*																			
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)																			
Архангельская область (север. Поляр. кр.)*																			
Вологодская область																			
Мурманская область*																			
Северо-Западный район																			
г.Санкт-Петербург																			
Ленинградская область																			
Новгородская область																			
Псковская область																			
Центральный район																			
Брянская область																			
Владимирская область																			
Ивановская область																			
Калужская область																			
Костромская область																			
г.Москва																			
Московская область																			
Орловская область																			
Рязанская область																			
Смоленская область																			
Тверская область																			
Тульская область																			
Ярославская область																			
Волго-Вятский район																			
Республика Марий Эл																			
Республика Мордовия																			
Чувашская Республика																			
Кировская область																			
Нижегородская область																			
Центрально-Черноземный район																			
Белгородская область																			
Воронежская область																			
Курская область																			
Липецкая область																			
Тамбовская область																			
Поволжский район																			
Республика Калмыкия																			
Республика Татарстан																			
Астраханская область																			
Волгоградская область																			
Пензенская область																			
Самарская область																			
Саратовская область																			
Ульяновская область																			

2

Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

35

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2014 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для региональных сборов полярных территорий под краем и областями, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеновые и плитчатые блоки	кирпича	железобетона	алюминий «сэндвич»	древесины		
	в несущих конструкциях преимущественно из:							
	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона в каркас. системах	железобетона в каркас. системах	стали	стали и железо- бетона	древесины
Класс конструктивных систем								
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-7								
Северный район								
Республика Карелия *	106,646	114,121	142,558	117,172	148,688	154,428	143,853	118,477
Республика Коми (южнее Полярного круга)	110,841	114,019	183,521	89,835	144,157	152,898	136,451	112,056
Республика Коми (севернее Полярного круга)	110,841	114,019	153,521	89,835	144,157	152,898	136,451	112,056
Архангельская область (южнее Полярного круга)	120,628	119,054	166,009	138,829	159,023	163,450	151,752	137,014
Архангельская область (севернее Полярного кр.) *	120,628	119,054	166,009	138,829	159,023	163,450	151,752	137,014
Вологодская область	105,744	106,707	139,354	118,489	138,927	146,786	133,769	106,987
Мурманская область *	100,780	106,374	181,532	89,852	140,602	144,397	135,080	104,660
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	122,818	129,407	170,527	124,603	164,079	171,138	155,546	126,066
Ленинградская область	127,202	137,260	186,972	126,748	178,301	186,186	170,228	132,648
Новгородская область	117,897	122,962	159,739	124,331	161,036	162,809	148,039	110,697
Тюменская область	93,015	97,393	117,579	100,781	119,805	124,067	113,248	91,868
Центральный район								
Брянская область	105,190	116,740	136,781	126,363	141,548	152,656	135,509	107,820
Владимирская область	103,215	107,356	126,480	108,707	136,697	137,722	119,958	104,856
Ивановская область	102,951	110,522	130,255	118,349	133,948	142,598	126,318	109,411
Калужская область	114,022	111,132	144,916	119,078	141,414	149,565	134,944	111,759
Костромская область	94,470	96,882	118,630	103,652	121,342	131,885	113,839	101,587
г. Москва	160,769	183,240	257,056	167,788	233,048	227,171	213,358	168,033
Московская область	127,625	140,898	176,836	142,186	174,310	176,783	162,389	131,370
Орловская область	116,454	127,855	169,549	114,620	158,031	164,110	147,794	112,632
Рязанская область	101,011	102,757	126,518	119,125	131,902	140,383	123,086	98,735
Самарская область	109,829	117,945	149,944	129,364	150,647	156,387	143,576	113,523
Тверская область	108,070	116,758	149,749	114,424	148,070	155,897	144,839	114,471
Тульская область	108,969	113,614	142,500	131,704	144,535	153,575	140,030	106,347
Ярославская область	103,118	108,035	132,685	106,992	123,217	141,879	128,970	105,136
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	109,016	98,082	133,385	107,626	127,616	133,390	120,437	100,019
Республика Мордовия	94,217	96,162	119,411	107,429	120,948	129,574	118,606	97,682
Чувашская Республика	116,640	117,906	160,572	119,727	152,543	157,608	142,887	114,915
Нижегородская область	104,363	101,317	127,696	111,727	127,954	136,863	123,721	103,086
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	110,746	112,801	143,882	123,800	146,786	150,715	134,432	118,566
Воронежская область	105,180	114,479	139,012	132,515	143,634	151,255	135,746	112,055
Курская область	111,739	116,082	150,626	106,297	146,403	152,389	139,704	116,162
Липецкая область	90,250	98,065	114,969	100,379	117,356	125,975	112,965	96,347
Тамбовская область	96,247	102,469	122,070	114,688	127,020	135,360	122,675	101,790
Поволжский район								
Республика Калмыкия	91,651	89,505	109,604	110,689	108,978	115,240	105,720	94,167
Республика Татарстан	108,950	114,148	160,014	95,262	146,808	153,227	142,680	114,488
Астраханская область	99,561	107,289	135,422	105,408	130,994	144,166	130,104	106,900
Волгоградская область	112,943	114,414	154,130	124,096	148,406	156,975	142,796	114,622
Пензенская область	110,899	118,000	150,137	110,508	144,219	157,364	137,621	109,949
Самарская область	111,166	109,556	138,385	134,762	142,071	152,449	138,279	111,942
Саратовская область	98,662	98,033	130,211	117,167	122,918	132,140	120,253	98,056
Ульяновская область	102,942	105,794	128,809	112,995	129,731	136,109	124,635	106,089

Выпуск 86 • январь 2014

© КО-ИНВЕСТ 2014

2
Строительно-монтажные работы

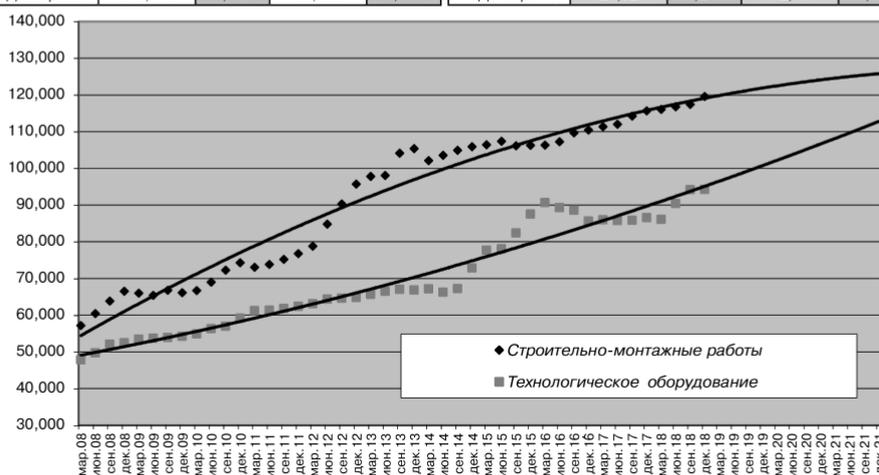
Выпуск 106 • январь 2019

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2019-2021 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
March 08	57,243	4,105	47,872	1,444	March 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
March 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	March 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
March 10	66,759	0,900	54,963	1,239	March 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
March 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	March 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
March 12	78,829	2,640	63,157	1,174	March 19	119,813	0,201	96,597	2,491
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,522	0,592	98,007	1,459
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,197	0,560	99,431	1,454
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,838	0,528	100,871	1,448
March 13	97,784	2,127	65,715	1,289	March 20	122,444	0,497	102,325	1,442
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,016	0,467	103,794	1,436
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,553	0,437	105,278	1,430
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,056	0,407	106,776	1,423
March 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	March 21	124,524	0,378	108,290	1,417
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,958	0,349	109,818	1,411
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,358	0,320	111,361	1,405
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	125,723	0,291	112,919	1,399



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Выпуск 106 • январь 2019

180

8
Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,924	0,718	0,792	0,822	0,727	0,744	0,739	0,769	0,757	0,889
Республика Дагестан	0,768	0,608	0,603	0,735	0,620	0,660	0,646	0,688	0,682	0,791
Республика Ингушетия	0,627	0,541	0,489	0,727	0,526	0,571	0,555	0,594	0,617	0,668
Кабардино-Балкарская Республика	0,626	0,585	0,581	0,520	0,603	0,648	0,639	0,685	0,687	0,682
Карачаево-Черкесская Республика	0,609	0,646	0,495	0,743	0,563	0,633	0,602	0,647	0,636	0,637
Республика Северная Осетия-Алания	0,573	0,518	0,451	0,664	0,494	0,532	0,532	0,591	0,567	0,604
Краснодарский край	0,863	0,775	0,836	0,796	0,809	0,832	0,834	0,854	0,826	0,864
Ставропольский край	0,763	0,701	0,691	0,752	0,702	0,730	0,727	0,741	0,800	0,785
Ростовская область	0,819	0,768	0,744	0,913	0,753	0,784	0,775	0,779	0,761	0,814
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,740	0,656	0,675	0,587	0,696	0,709	0,727	0,742	0,759	0,747
Удмуртская Республика	0,931	0,821	0,818	0,871	0,834	0,831	0,845	0,848	0,864	0,904
Курганская область	0,851	0,799	0,742	0,835	0,756	0,795	0,786	0,811	0,828	0,890
Оренбургская область	0,794	0,713	0,729	0,767	0,733	0,771	0,758	0,787	0,762	0,772
Пермский край	0,798	0,748	0,726	0,747	0,754	0,790	0,786	0,801	0,771	0,835
Свердловская область	0,877	0,753	0,803	0,903	0,796	0,804	0,822	0,831	0,799	0,861
Челябинская область	0,911	0,806	0,828	0,786	0,808	0,820	0,824	0,852	0,821	0,835
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,713	0,618	0,569	0,785	0,631	0,674	0,666	0,704	0,669	0,709
Алтайский край	0,758	0,694	0,621	0,759	0,681	0,708	0,708	0,733	0,713	0,759
Кемеровская область	0,870	0,834	0,826	0,795	0,827	0,865	0,862	0,878	0,916	0,892
Новосибирская область	0,804	0,742	0,746	0,750	0,753	0,788	0,789	0,825	0,804	0,803
Омская область	0,913	0,899	0,845	1,249	0,852	0,890	0,890	0,914	0,894	0,914
Томская область (южнее 60-параллели)	0,897	0,866	0,819	0,750	0,836	0,872	0,859	0,879	0,925	0,911
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,000	0,929	0,994	0,897	0,963	0,965	0,977	0,976	1,004	1,018
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	1,189	1,104	1,182	1,066	1,144	1,147	1,161	1,161	1,193	1,211
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	0,994	0,906	0,879	0,929	0,884	0,933	0,917	0,927	0,935	0,961
Республика Тыва	0,806	0,731	0,706	0,796	0,743	0,783	0,777	0,794	0,825	0,829
Республика Хакасия	0,893	0,896	0,796	0,916	0,825	0,874	0,849	0,880	0,864	0,905
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,064	1,028	1,085	0,884	1,002	1,052	1,035	1,044	1,143	1,098
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	1,193	1,154	1,217	0,991	1,125	1,180	1,161	1,171	1,283	1,233
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,888	0,865	0,825	0,846	0,848	0,883	0,886	0,890	0,907	0,900
Иркутская область (севернее 60-парал.)	0,970	0,944	0,901	0,923	0,926	0,965	0,967	0,972	0,990	0,983
Забайкальский край	1,072	0,932	0,928	0,905	0,937	0,957	0,950	0,944	0,999	1,049
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия) *	1,958	1,629	1,884	1,322	1,647	1,675	1,633	1,586	1,695	1,858
Еврейская автономная область	0,949	0,927	0,925	0,833	0,944	0,984	0,970	0,969	0,980	0,996
Приморский край	0,996	0,844	0,906	0,868	0,881	0,916	0,900	0,918	0,913	0,987
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,046	1,013	0,969	1,096	0,971	0,991	1,001	0,991	1,021	1,072
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	1,086	1,051	1,006	1,138	1,008	1,028	1,039	1,029	1,060	1,112
Амурская область	1,081	1,015	1,055	0,857	1,034	1,073	1,057	1,066	1,086	1,100
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,591	1,355	1,563	1,228	1,392	1,402	1,392	1,393	1,435	1,551
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,696	1,445	1,666	1,309	1,484	1,495	1,483	1,484	1,529	1,653
Магаданская область (южнее Поляр. круга)	1,823	1,548	1,796	1,420	1,649	1,694	1,622	1,597	1,722	1,780
Сахалинская область	1,553	1,381	1,592	1,232	1,443	1,447	1,460	1,460	1,427	1,454
Калининградская область	1,012	0,953	1,049	0,766	0,960	0,971	0,969	0,981	1,019	1,031
Республика Крым	0,940	0,824	0,824	0,964	0,791	0,800	0,785	0,812	0,882	0,873
г. Севастополь	0,984	0,842	0,850	0,968	0,811	0,811	0,796	0,825	0,897	0,894

© КО-ИНВЕСТ 2019

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Приложение № 3. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Выписка № 7305
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Гусеву Ивану Михайловичу

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гусев Иван Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 18.01.2016 г. за регистрационным № 0915
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.01.2016 г.

Дата составления выписки 19.01.2016 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

М.П.



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-010409/19

«21» февраля 2019

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ДИВИУС ОЦЕНКА»**
Россия, г. Воронеж, ул. Минская, д. 69, кв. 54
ИНН 3661062403
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«21» февраля 2019 года по «20» февраля 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста и 00/100) рублей**, за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«21» февраля 2019 года**.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«01» февраля 2016 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

Договор № 433-524-010409/19

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ДИВИУС ОЦЕНКА»

От Страхователя:
Гусев И.М.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИО филиала в Воронежской области и
Доверенность № 650923 от 10.12.2018 года





ПОЛИС №700-0001710-03366

«01» февраля 2019 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования в форме полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью страхового полиса.

1. Страхователь	Гусев Иван Михайлович		
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель <input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом		
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.		
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.		
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба		
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США		
7. Страховые суммы	Страховая сумма / лимит ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная
	300 000,00	100 000,00	нет
8. Общая страховая сумма	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 коп.		
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	300,00 (триста) руб.00 коп.		
10. Порядок оплаты:	единовременно в срок до «09» февраля 2019 г.		
11. Период страхования	с «10» февраля 2019 г., но не ранее оплаты страховой премии по «09» февраля 2020 г.		
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование		
13. Дополнительные условия	1. Страхователь имеет право отказаться от договора страхования в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его заключения при отсутствии в данном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. 2. В этом случае уплаченная страховая премия возвращается Страхователю в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 3. Договор страхования считается прекратившим свое действие с даты получения Страховщиком письменного заявления Страхователя об отказе от договора страхования. 4. Подтверждением направления письменного заявления в срок является дата регистрации Страховщиком заявления Страхователя об отказе от договора страхования (при обращении Страхователя в офис Страховщика) либо дата почтового штемпеля отправителя (при направлении Страхователем документов на адрес Страховщика средствами почтовой связи).		
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 775001001 БИК 044525823 К/с 301018102000000000823 Р/с 4070181009900003036 в Банк «ГПБ» (АО) в г. Москва Адрес для отправки корреспонденции: г. Саранск: РМ, г. Саранск, пр. Ленина д. 41		СТРАХОВАТЕЛЬ С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен «01» февраля 2019 г.. Указанные Правила получил. Гусев Иван Михайлович Дата рождения: 09.01.1985 г. Паспортные данные: 20 04 404832 31.01.2005 выдан: Северным ОМ Коминтерновским РУВД гор. Воронежа, код подр. 362-003 Адрес регистрации: 394021, Россия, г. Воронеж, ул. Минская, д. 69, кв. 54	



[Signature]
Гусев Иван Михайлович

Приложение № 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303774363		19.12.2019 № 99/2019/303774363	
Лист № _____ Раздела 1		Всего листов раздела 1: _____	
Кадастровый номер: _____		Всего листов выписки: _____	
Звание		вид объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303774363		50:08:0000000:15659	
Кадастровый номер:		50:08:0000000	
Номер кадастрового квартала:		24.07.2012	
Дата присвоения кадастрового номера:		Инвентарный номер: 052.020-1616	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Адрес: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 5	
Адрес:		Площадь, м²: 59,3	
Площадь, м²:		Назначение: Жилой дом	
Назначение:		Назначение: основное строение	
Назначение:		Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		Их прочих материалов	
Их прочих материалов:		Материал наружных стен: данные отсутствуют	
Материал наружных стен:		Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1946	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		Год завершения строительства: 600033.14	
Год завершения строительства:		Кадастровая стоимость, руб.:	
Кадастровая стоимость, руб.:		Государственный регистратор	
Государственный регистратор		полное наименование должности	
полное наименование должности		подпись	
полное наименование должности		М.П.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303774363		19.12.2019 № 99/2019/303774363	
Лист № _____ Раздела 1		Всего листов раздела 1: _____	
Кадастровый номер: _____		Всего листов выписки: _____	
Звание		вид объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303774363		50:08:0000000:15659	
Кадастровый номер:		50:08:0000000:15659	
Номер кадастрового квартала:		данные отсутствуют	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		данные отсутствуют	
Площадь, м²:		данные отсутствуют	
Назначение:		данные отсутствуют	
Назначение:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Их прочих материалов:		данные отсутствуют	
Материал наружных стен:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		полное наименование должности	
полное наименование должности		подпись	
полное наименование должности		М.П.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Лист 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303774363		
Кадстровый номер: 50:08:0010101:299			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства" "Оризон Девелопмент", ИНН: 7736188731	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/120/2012-182 от 12.10.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека, зесь объект	
	дата государственной регистрации:	19.03.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5735/1	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (первонач. представления права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303754667		
Кадстровый номер: 50:08:0010101:299			
Номер кадастрового квартала: 50080010101			
Дата присвоения кадастрового номера: 17.10.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50-50-08/108/2008-353, Инвентарный номер: нет			
Адрес: Московская область, г.Истра, ул.25 лет Октября, д.1а			
Площадь, м²: 24			
Назначение: Нежилое здание			
Наименование: Индивидуальный гараж			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1			
Материал наружных стен: Из прочих материалов			
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 290198,69			
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1

Раздел 2

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № 19.12.2019	Раздела 1 № 99/2019/303754667	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50-08-0010101:299			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Общая отметка:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Конгур ИНН 6663003127		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № 19.12.2019	Раздела 2 № 99/2019/303754667	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50-08-0010101:299			
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "1.1. "Управление капитального строительства" Т оргинот Девелопмент", ИНН: 7719657969		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, №: 50-50-08/047/2013-288 от 06.05.2013		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека, Весь объект		
дата государственной регистрации:	19.03.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5723/1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731		
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Свооружение	
Лист № _____ Раздела I _____	Вид объекта недвижимости _____
19.12.2019 № 99/2019/303/768023	Всего листов раздела I: _____
Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50-08-0010101:308
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 666303127
Государственный регистратор	подпись _____
полное наименование должности	ФГИС ЕТРН
	инициалы, фамилия _____

ФГИС ЕТРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Свооружение	
Лист № _____ Раздела I _____	Вид объекта недвижимости _____
19.12.2019 № 99/2019/303/768023	Всего листов раздела I: _____
Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50-08-0010101:308
Номер кадастрового квартала:	50080010101
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-08/108/2008-352, Инвентарный номер: нет
Адрес:	Московская область, г.Истрин, ул.25 лет Октября, д.1а
Основная характеристика (для сооружения):	площадь 18 кв.м тип значение единица измерения
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Жилая строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	75082.1
Государственный регистратор	подпись _____
полное наименование должности	ФГИС ЕТРН
	инициалы, фамилия _____

М.П.

Раздел 2

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

Стороженне	
Лист № _____	Раздел 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: 50:08:0010101:308	
50:08:0010101:308 Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горizont Девелопмент", ИНН: 7719657969	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горizont Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/047/2013-289 от 06.05.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, зель объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5725/1
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018
3. 3.1.1. основание государственной регистрации:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солдарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
5. Завлеченные в судеебюм порядке права требования:	Договор ипотеки (залога недвижимости) от 12.03.2015 данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перезада, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	
Ф.И.С.Е.И.Р.Н.	
инициала, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Ф.И.С.Е.И.Р.Н.	
полное наименование органа регистрации прав	
На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: 50:08:0010201:11	
50:08:0010201:11 (код объекта недвижимости)	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 8-01-002-01, 8-01-01-002-01а
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1
Площадь:	670 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1745289,7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	
Ф.И.С.Е.И.Р.Н.	
инициала, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № 19.12.2019 № 99/2019/303755568	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
Кадастровый номер: 50:08:0010201:11			
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешённого использования:	Под индивидуальное жилищное строительство		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
		подпись	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № 19.12.2019 № 99/2019/303755568	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
Кадастровый номер: 50:08:0010201:11			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наждается в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного участка, расположенного границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
		подпись	М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
19.12.2019 № 99/2019/303/55568	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:11	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищного строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/20/2012-187 от 12.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, вещь объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5703/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018
3. 3.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
Лист № _____ Раздела 3.1	Всего листов выписки: _____						
19.12.2019 № 99/2019/303/55568							
Кадастровый номер: 50:08:0010201:11							
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Дирекционный угол	Ориентальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных земельных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	11	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего разделов: _____
(наименование)	
Всего листов выписки: _____	
19.12.2019 № 99/2019/303755568	
Кадастровый номер: <u>50-08-0010201:11</u>	

Сведения о характерных точках граница земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя вычисленная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	487116.84	1336887.51	данные отсутствуют	0.1
2	487117.03	1336884.15	данные отсутствуют	0.1
3	487117.56	1336871.22	данные отсутствуют	0.1
4	487117.72	1336867.22	данные отсутствуют	0.1
5	487110.08	1336866.91	данные отсутствуют	0.1
6	487110.64	1336845.47	данные отсутствуют	0.1
7	487098.75	1336844.8	данные отсутствуют	0.1
8	487097.27	1336872.27	данные отсутствуют	0.1
9	487096.9	1336886.39	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕПРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____
(наименование)	
Всего листов выписки: _____	
19.12.2019 № 99/2019/303776652	
Кадастровый номер: <u>50-08-0010201:12</u>	

Номер кадастрового квартала:	50-08-0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.1994
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 3
Площадь:	1260 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3281292
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок <small>(объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		50:08:0010201:12

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под индивидуальное жилищное строительство
Сведения о владельце:	Алипов Игорь Сергеевич №50-П-5/4
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесозаповедников:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок <small>(объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		50:08:0010201:12

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального имущества или муниципальной собственности земельного участка для строительства, наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. АО ПФ СКБ Конгур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 2

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

Земельный участок			
(инициалы, фамилия)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652		Кадастровый номер: 50:08:0010201:12	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства Торгинт Девелопмент", ИНН: 7719657969		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/08/050/2013-183 от 06.05.2013		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект		
вид:	19.03.2015		
дата государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5727/1		
номер государственной регистрации:	с 19.03.2015 по 14.03.2018		
3. 3.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7756188731		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015		
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано		
4. Договора участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его представителя:	данные отсутствуют		
9. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С.И.П.И.Н.
			инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
(инициалы, фамилия)	
Лист № _____	Всего листов раздела 3: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:12	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С.И.П.И.Н.
			инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

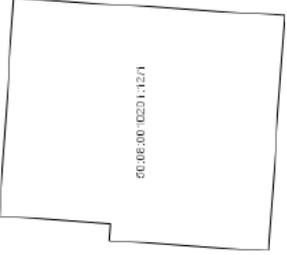
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
(инв. объект недвижимости)

Лист № 4 Раздела 4 Всего листов раздела 4: _____ Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652

Кадастровый номер: 50:08:0010201:12

План (через, схема) части земельного участка Учетный номер части: 50:08:0010201:12/1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности _____ подпись _____
ФГИС ЕТРН инициалы, фамилия _____

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок
(инв. объект недвижимости)

Лист № 3.2 Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303776652

Кадастровый номер: 50:08:0010201:12

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	487156.11	1336842.73	626003000000	0.2
2	487152.76	1336891.21	626003000000	0.2
3	487152.7	1336892.09	626003000000	0.2
4	487126.25	1336888.98	626003000000	0.2
5	487126.42	1336887.37	626003000000	0.2
6	487130.26	1336851.09	626003000000	0.2
7	487131.63	1336840.65	626003000000	0.2
8	487141.26	1336841.47	626003000000	0.2

Государственный регистратор
полное наименование должности _____ подпись _____
ФГИС ЕТРН инициалы, фамилия _____

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра регистрации прав
ФГИС ЕГРН

Земельный участок

Лист № 4 Раздела 4 Всего листов раздела 4: _____ Всего листов выписки: _____
(или объекта недвижимости)

19.12.2019 № 99/2019/303776652

Кадастровый номер: 50:08:0010201:12

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего листов выписки: _____
(или объекта недвижимости)

19.12.2019 № 99/2019/303761915

Кадастровый номер: 50:08:0010201:159

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 50:08:0010201:12/2

Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Номер кадастрового квартала: 50:08:0010201

Дата присвоения кадастрового номера: 07.09.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: условлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1а

Площадь: 296 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 771645,36

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:

Государственный регистратор

полное наименование должности

подпись

М.П.

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Государственный регистратор

полное наименование должности

подпись

М.П.

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ин объект недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
19.12.2019	№ 99/2019/303761915		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:159	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ин объект недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
19.12.2019	№ 99/2019/303761915		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:159	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о преемстве (акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального образования земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные невидельствованные». Право (ограничение прав, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
19.12.2019 № 99/2019/303761915	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:159	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/130/2012-192 от 30.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
дата государственной регистрации:	06.02.2019
номер государственной регистрации:	50:08:0010201:159-50/001/2019-1
3.1.1. обременение объекта недвижимости:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Поставление о запрете на совершение действий по регистрации от 27.12.2018 №1749935987/743. МО по ИПНО, СПИ Гуров А.В.
3.1.2. обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
основание государственной регистрации:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5711/1
3.1.2. обременение объекта недвижимости:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015
4. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.12.2019 № 99/2019/303772897	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:162	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	04.02.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-8-010102-01/1
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября
Площадь:	600 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1564230
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должника	полпись
	М.П.
	инициала, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
19.12.2019 № 99/2019/303772897	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50-08-0010201:162

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под Индивидуальное жилищное строительство
Сведения о кадастровом инженере:	Алимов Игорь Сергеевич №50-11-514, ООО "ГЕОСФЕРА"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	_____	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	_____	_____	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
19.12.2019 № 99/2019/303772897	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	50-08-0010201:162

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	_____	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	_____	_____	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303772897 (вид объекта недвижимости)			
Кадстровый номер: 50:08:0010201:162			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/120/2012-188 от 12.10.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Ипотека, весь объект			
дата государственной регистрации: 19.03.2015			
номер государственной регистрации: 50-50/008-50/008/005/2015-5702/1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.03.2015 по 14.03.2018			
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731	
основание государственной регистрации: Договор ипотеки (залога недвижимости) от 12.03.2015			
4.	Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФТИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303772897 (вид объекта недвижимости)			
Кадстровый номер: 50:08:0010201:162			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/120/2012-188 от 12.10.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Ипотека, весь объект			
дата государственной регистрации: 19.03.2015			
номер государственной регистрации: 50-50/008-50/008/005/2015-5702/1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.03.2015 по 14.03.2018			
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731	
основание государственной регистрации: Договор ипотеки (залога недвижимости) от 12.03.2015			
4.	Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФТИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303779709	50-08-0010201:165	
Кадастровый номер:			

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Индивидуальное жилищное строительство
Сведения о кадастровом инженере:	Алимов Игорь Сергеевич №50-11-514
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303779709	50-08-0010201:165	
Кадастровый номер:			

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наделенных в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Раздел 2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/303779709		50-08-0010201:165	
Кадастровый номер: (из объекта недвижимости)			
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/120/2012-183 от 12.10.2012		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект		
вид:	19.03.2015		
дата государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5738/1		
номер государственной регистрации:	с 19.03.2015 по 14.03.2018		
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (зарытое акционерное общество), ИНН: 7736188731		
3.1.1.1. обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015		
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано		
4. Договор участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правовитязия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициала, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/303769095		50-08-0010201:167	
Кадастровый номер: (из объекта недвижимости)			
Номер кадастрового квартала:	50-08-0010201		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.09.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 8-01-01-402-1а		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1а		
Площадь:	675 +/- 18 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1799738,5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предритриги как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициала, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

(им. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303769095		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:167	

Категория земель:	Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства			
Сведения о владельце:	Алимов Игорь Сергеевич №50-11-514			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипровой зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположенном земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждена проектная декларация территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕРН	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

(им. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303769095		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:167	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наделенного в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или иного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальность». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	----------	-------------------

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2. _____	Всего листов раздела 2. _____
19.12.2019 № 99/2019/303/7/09095	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:167	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горстрой Девелопмент", ИНН: 7719637969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/08/099/2013-187 от 06.05.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/08-50/08/005/2015-5712/1
3. 3.1.1. обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) от 12.03.2015
4. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возложении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.Г.Р.Н.
			инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1. _____	Всего листов раздела 1. _____
19.12.2019 № 99/2019/303/7/81414	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:170	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.1996
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-8-01-01-002-05а
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч.5
Площадь:	665 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1734014,1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.Г.Р.Н.
			инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Раздел 1

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела Л_5 _____
19.12.2019 № 99/2019/303781414	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:08:0010201:170	
(или объекта недвижимости)	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алимов Игорь Сергеевич №50-11-514, ООО "ГЕОСФЕРА"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположенном земельном участке в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела Л_5 _____
19.12.2019 № 99/2019/303781414	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:08:0010201:170	
(или объекта недвижимости)	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципального имущества земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(имеет объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
19.12.2019 № 99/2019/303755360	
Кадастровый номер:	50:08:0010201:191

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения огорода/огорода
Сведения о кадастровом инженере:	Носиков Алексей Сергеевич №50-11-381, ООО "Центр кадастра и права"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(имеет объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
19.12.2019 № 99/2019/303755360	
Кадастровый номер:	50:08:0010201:191

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общие отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Податель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		(инв. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2.1	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/003755360			
Кадастровый номер: 50:08:0010201:191			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства "Горисют Девелопмент", ИНН: 7719657969	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-08/0065/2013-283 от 11.07.2013	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.1. обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
3.	вид:	Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.2. обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4.	Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании 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 невозможности государственной регистрации (без личного участия правообладателя или его законного представителя):	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации (сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации (перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения):	данные отсутствуют	

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(инв. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/003759930			
Кадастровый номер: 50:08:0010201:192			
Номер кадастрового квартала: 50:08:0010201			
Дата присвоения кадастрового номера: 30.01.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 25 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3			
Площадь: 850 +/- 1 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 1561424.5			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Государственный регистратор	полный	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.12.2019 № 99/2019/303759930	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:192	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения оторочивчества
Сведения о кадастровом инженере:	Носиков Алексей Сергеевич №50-11-381, ООО "Центр кадастра и права"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.12.2019 № 99/2019/303759930	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:192	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наделенности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Служебная запись об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

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

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
19.12.2019 № 99/2019/303759930		50:08:0010201:192	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/08/065/2013-127 от 28.06.2013	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	19.03.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5728/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7756188731	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) от 12.03.2015	
3.	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации		
	вид:	06.02.2019	
	дата государственной регистрации:	50:08:0010201:192-50/001/2019-1	
	номер государственной регистрации:		
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 27.12.2018 №749935987/7743, МО по ИИНО, СПИ Гуоров А.В.	
	основание государственной регистрации:	не зарегистрировано	
4.	Договора участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Завященные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
19.12.2019 № 99/2019/303767461		50:08:0010201:193	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 50:08:0010201			
Дата присвоения кадастрового номера: 30.01.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 40 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4			
Площадь: 820 +/- 1 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 1506340			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полное наименование должности	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок <small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303767461		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:193	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные невидельственные». Право (ограничение права, объект недвижимости) зарегистрировано на данный видовой жилой застройкой». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок <small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303767461		
Кадастровый номер:		50:08:0010201:193	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения огородничества
Сведения о кадастровом инженере:	Носиков Алексей Сергеевич №50/11-381, ООО "Центр кадастра и права"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социального-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охланных углодай, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
(из объекта недвижимости)	
19.12.2019 № 99/2019/303767461	
Кадастровый номер: 50:08:0010201:193	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью 1.1. "Управление капитального строительства" Горизонт "Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/064/2013-293 от 28.06.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5737/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018
3.1.1. обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки (закла недвижимости) от 12.03.2015
основание государственной регистрации:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации
вид:	06.02.2019
дата государственной регистрации:	50:08:0010201:193-50/001/2019-1
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2. обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 27.12.2018 №174935987/7743. МО по ИПНО. СПИ Гуров А.В.
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Праволитигания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Здание	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
19.12.2019 № 99/2019/303780979	
Кадастровый номер:	50:08:0010201:281
Номер кадастрового квартала:	50:08:0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 052-020-1615
Адрес:	Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д.3
Площадь, м²:	81,8
Назначение:	Жилый дом
Наименование:	Основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1947
Кадастровая стоимость, руб.:	828473,41
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись _____ инициала, фамилия _____
	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/303780979			
Кадастровый номер:		50-08-0010201-281	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если вошло в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости: "актуальные, ранее утратившие"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неавтоматически обновляемые». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Жилая доля», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Податель выписки:	АО ИФ СКБ Контур ИНН 6663003127
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
19.12.2019 № 99/2019/303780979			
Кадастровый номер:		50-08-0010201-281	

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-08/050/2013-184 от 06.05.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации
вид:	06.02.2019
дата государственной регистрации:	50-08-0010201-281-50/001/2019-1
номер государственной регистрации:	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 27.12.2018 №1749935987/7743, МО по ИПНО. СПИ Гуров А.В.
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	19.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-57261
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (вакратое акционерное общество), ИНН: 7736188731
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (закла недвижимости) от 12.03.2015
5. Завлечение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотриггера и сведения о владении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отпавления права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значие	
Лист № _____	Раздела 1 _____
Вид объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303783252	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50-08-0010201:324	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Коопер Инн 6663003127
Государственный регистратор	полное наименование должности _____
	подпись _____
	инициалы, фамилия _____

ФГИС ЕПРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значие	
Лист № _____	Раздела 1 _____
Вид объекта недвижимости	
19.12.2019 № 99/2019/303783252	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50-08-0010201:324	
Номер кадастрового квартала:	50-08-0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 052-020-1613
Адрес:	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул.25 лет Октября, д 1
Площадь, м²:	50,6
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1945
Кадастровая стоимость, руб.:	323704,84
Государственный регистратор	полное наименование должности _____
	подпись _____
	инициалы, фамилия _____

М.П.

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 19.12.2019 № 99/2019/303758252	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:08:0010101:324	
Объект с ограниченной ответственностью "Управление жилищного строительства" Ориант "Девелопмент", ИНН: 7719657969			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Собственность № 50:08/08/120/2012-186 от 12.10.2012		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Ипотека, весь объект		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	вид:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
3. 3.1.1. обременение объекта недвижимости:	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	Договор ипотеки (закона недвижимости) от 12.03.2015 данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Противоречия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 19.12.2019 № 99/2019/303758280	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:08:001000000:56366	
Номер кадастрового квартала:		50:08:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		2012-07-24	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 052:020-2212/1/2	
Адрес:		Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1, корп. 4, пом. 2	
Площадь:		95,8	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 01	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		2477661,99	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Помещение			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303758280			
Кадастровый номер: <u>50:08:0000000:56366</u>			

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0000000:5650
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилого фонда, к жилищным помещениям в многоквартирном доме, к помещениям для жилищного фонда социального использования для нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Помещение			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019 № 99/2019/303758280			
Кадастровый номер: <u>50:08:0000000:56366</u>			

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303758280		
Кадастровый номер: 50:08:0000000:56366			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управление капиталного строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Собственность, № 50-50-08/049/2013-188 от 06.05.2013	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	19.03.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5724/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 14.03.2018	
3.1.1.		Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) от 12.03.2015	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.02.2019	
	номер государственной регистрации:	50:08:0000000:56366-50/001/2019-1	
3.1.2.		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 27.12.2018 №17499359877743. МО по ИПНО. СПИ Гуров А.В.	
5.	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правотриക്ഷия и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	--------------------------------

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего листов выписки:
19.12.2019	№ 99/2019/303758280		
Кадастровый номер: 50:08:0000000:56366			
Участный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека
Государственный регистратор		полное наименование должности	подпись
			М.П.
			инициалы, фамилия

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Xao.818/888606432686906906kv_55ac49f7-1347-48c6-a161-da476963feb7f.html

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 31.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 31.01.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки: ____
31.01.2019 № 99/2019/24227546		
Кадастровый номер:	50:08:0000000:56364	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Линейный номер: 052.030-2212.11	
Адрес:	Московская область, Истринский р-н, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корпуса, пом 1	
Площадь:	39.5	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Жилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	1474806.76	

Государственный регистратор
полное наименование должности

М.П. подпись

ФГИС ЕГРН
наимен., фамилия

Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки: ____
31.01.2019 № 99/2019/24227546		
Кадастровый номер:	50:08:0000000:56364	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:
Вид разрешенного использования:

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Xao.818/888606432686906906kv_55ac49f7-1347-48c6-a161-da476963feb7f.html

Сведения об отнесении жилого помещения к специализированной жилищной форме, к жилищным помещениям жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или иного жилого дома жилищного назначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН наимен., фамилия
М.П.		
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки: ____
31.01.2019 № 99/2019/24227546		
Кадастровый номер:	50:08:0000000:56364	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временно, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствует.	
Получатель выписки:	Каваршин Петр Владимирович	
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН наимен., фамилия
М.П.		

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

Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего листов выписки: ____
31.01.2019 № 99/2019/24227546		
Кадастровый номер:	50:08:0000000:56364	

1. Правообладатель (правообладатели):
1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719057969
2.1 Собственность, № 50:50:08130/2012-191 от 30.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
вид:
Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:
19.03.2015
номер государственной регистрации:
50:50:0084-50/008/005/2015-57151
3. 3.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
с 19.03.2015 по 14.03.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731
основание государственной регистрации:
Договор ипотеки (срок недвижимости) от 12.03.2015
5. Заключены в судебном порядке права требования:
данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:
данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для
данные отсутствуют

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Xa0818/888606432686900606kv_55ac49f7-1347-48c6-e161-da476963febfbf.html

Лист № <u>31.01.2019</u> Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>1</u> Всего разделов <u>2</u> Всего листов выписки <u>1</u>
Календарный номер: <u>50:08:0000000:56364</u>

Статус выписки об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равные учетным"</u>
Особые отметки: <u>Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.</u>
Получатель выписки: <u>Каваршица Петр Владимирович</u>

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист № <u>31.01.2019</u> Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>1</u> Всего разделов <u>2</u> Всего листов выписки <u>1</u>
Календарный номер: <u>50:08:0000000:56364</u>

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства "Горизонт Девелопмент", ИНН: 7719657969
2. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Сособственность № 50:50:08/130/2012/191 от 30.10.2012
3. 3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотечная вес объект 19.03.2015 50:50:008:50:008:002:2015:5715:1 с 19.03.2015 по 14.03.2018
4. Основание государственной регистрации:	Банк профессиональной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 Договор ипотеки (закона недвижимости) от 12.03.2015 данные отсутствуют
5. Заполнение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правомочия и сведения о владении имуществом, но не рассматриваемых данными о правовом состоянии объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона совершать государственные сделки, сделки:	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
	М.П.	

64646_21758248



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
25 марта 2019 г.
Дело № А40-28950/19-46-33

Резолютивная часть решения объявлена 18 марта 2019г.
Полный текст решения изготовлен 25 марта 2019г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Архипова А.А.,
при ведении протокола секретарём судебного заседания Ретченко М.Е.,
рассматривает дело по заявлению Банка «Солидарность» (АО) о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества исключенного юридического лица ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» (ИНН 7719657969, ОГРН 107762804855, юридический адрес: 127035, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр.4),
в судебном заседании приняли участие: от заявителя – Миленный И.О. по доверенности от 25.01.2019г.,
У С Т А Н О В И Л:

33. Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.02.2019 принято к производству заявление Банка «Солидарность» (АО) о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества исключенного юридического лица ООО «УКС «Горизонт Девелопмент», возбуждено производство по делу № А40-28950/19-46-33.

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению дело по существу.
Изучив материалы дела, представленные документы, суд пришел к следующим выводам.
Как следует из материалов дела, Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.04.2018 по делу №А40-4679/18-178-7/Б Банк «Солидарность» (АО) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, функции конкурсного управления возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов».

Решением Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве прекращена деятельность юридического лица ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент». Решение основано на п. 2 статьи 21.1 ФЗ от 08.08.2001 № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".
20.06.2018 в Журнале «Вестник государственной регистрации» часть 2, №24(689) МИФНС № 46 по г. Москве опубликовано решение № 64455 от 18.06.2018 о предоставлении исключении юридического лица ООО «Управление капитального строительства «Горизонт Девелопмент» из ЕГРЮЛ.

2

ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» 22.10.2018 прекратило свою деятельность в связи с исключением юридического лица из ЕГРЮЛ, о чем была внесена запись за ГРН 8187749176948.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ единственным участником ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» является - Поляницын Олег Анатольевич.

Как указывает записка, между Банком «Солидарность» (АО) и Поляницын Олег Анатольевичем был заключен Договор об открытии кредитной линии № 06-П/15 от 12.03.2015.

Факт предоставления денежных средств Заемщику в размере 25 000 000 руб. подтверждается выпиской по счету Поляницын О.А., представленной в материалы дела.

В соответствии с п. 10 индивидуальных условий договора исполнение обязательств с п. 10 индивидуальных условий договора по кредиту, а также не исполняется досрочное исполнение обеспеченных ипотекой обязательств, установленных кредитным договором и договором ипотеки.

Задолженность Поляницын О.А. перед Банком «Солидарность» (АО) составляет 38 525 823 руб. 65 коп., из которых: 26 000 000 руб. – основной долг, 10 208 480 руб. 87 коп. – проценты, 1 664 000 руб. – пеня на просроченный основной долг, 653 342 руб. 78 коп. – пеня на просроченные проценты.

Банк «Солидарность» АО является залоговым кредитором ООО «Управляющая компания «Горизонт Девелопмент», вследствие чего у последнего имеются неисполненные обязательства по передаче заложенного имущества банку с целью дальнейшей реализации.

Истец обратился с требованием о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества среди лиц, имеющих на это право.

В соответствии с п. 5.2 ст. 64 ГК РФ в случае обнаружения имущества ликвидированного юридического лица, исключенного из единого государственного реестра юридических лиц, в том числе в результате признания такого юридического лица несостоятельным (банкротом), заинтересованное лицо или уполномоченный государственный орган вправе обратиться в суд с заявлением о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества среди лиц, имеющих на это право. К указанному имуществу относятся также требования ликвидированного юридического лица к третьим лицам, в том числе возникшие из-за нарушения очередности удовлетворения требований кредиторов, вследствие которого заинтересованное лицо не получило исполнение в полном объеме. В этом случае суд назначает арбитражного управляющего, на которого возлагается обязанность распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

Заявление о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица может быть подано в течение пяти лет с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о прекращении юридического лица. Процедура распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица может быть назначена при наличии средств, достаточных для осуществления данной процедуры, и возможности распределения обнаруженного имущества среди заинтересованных лиц.

3

При указанных обстоятельствах в отношении ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» необходимо назначить процедуру ликвидации для распределения обнаруженного имущества среди лиц, имеющих на это право.

В материалах дела от Союза "СРО АУ "Стратегия" поступило представление кандидатуры Проровского Михаила Анатольевича для утверждения арбитражным управляющим ООО «УКС «Горизонт Девелопмент».

Вместе с представлением от Союза "СРО АУ "Стратегия" поступило согласие Проровского Михаила Анатольевича на утверждение его кандидатуры в качестве арбитражного ООО «УКС «Горизонт Девелопмент».

Обстоятельств, препятствующих утверждению Проровского Михаила Анатольевича арбитражным управляющим ликвидированного юридического лица, судом не установлено.

Рассмотрев кандидатуру арбитражного управляющего Проровского Михаила Анатольевича, суд установил, что он соответствует требованиям ст. 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку имеет высшее образование, соответствующий стаж руководящей работы, свидетельство Министерства Юстиции Российской Федерации о сдаче теоретического экзамена, подпис страхования ответственности, не имеет судимости, заинтересованным лицом в отношении должника и кредиторов не является.

При указанных обстоятельствах суд утверждает Проровского Михаила Анатольевича арбитражным управляющим ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» для целей распределения имущества указанного юридического лица.

По смыслу абз. 1 п. 1 и абз. 2 п. 5.2, ст. 64 ГК РФ финансирование процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица производится за счет имущества указанного лица.

С учетом аналогии закона и положений статей 126 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный управляющий в свою очередь, обязан опубликовать сведения о назначении соответствующей процедуры в срок не позднее 10 дней с момента вынесения решения суда о введении процедуры.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 64 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 110, 112, 167-170, 177, 180, 181, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

Заявление Банка «Солидарность» (АО) удовлетворить.

Назначить процедуру распределения обнаруженного имущества ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» (ИНН 7719657969, ОГРН 1077762804855, юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр.4) среди лиц, имеющих на это право.

Назначить арбитражным управляющим ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» Проровского Михаила Анатольевича (ИНН 463243379882, номер в едином государственном реестре - 16882, адрес для корреспонденции: 123308, г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 6, стр. 1), являющегося членом Союза "СРО АУ "Стратегия".

Арбитражному управляющему в срок не позднее 10 рабочих дней с момента вынесения настоящего решения опубликовать сведения о процедуре распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица, в журнале "Вестник государственной регистрации".

Арбитражному управляющему незамедлительно уведомить выявленных кредиторов ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» о процедуре распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета арбитражного управляющего по итогам процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица ООО «УКС «Горизонт Девелопмент» на 30.09.2019 на 11 час. 00

4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 29.06.2019 № 00-00-4001/5134/2019-84291

На основании запроса от 24.06.2019, поступившего на рассмотрение 24.06.2019, сообщаем, что правообладателем ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ГОРИЗОНТ ДЕВЕЛОПМЕНТ", ИНН: 7719657969, ОГРН: 1077762804855, дата гос.регистрации: 22.11.2007; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул БУТЫРСКИЙ ВАЛ, д 68/70, стр 4, за период до 24.06.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:08:0010201:191
	Назначение объекта недвижимости:	для ведения огорода
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4
	Площадь:	820 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.07.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/065/2013-283
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2013 №ЗУ-3
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-008-50/008/005/2015-57361
	1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	50:08:0010201:191-50/001/2019-1
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:08:0010201:11

миг. в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Гудьская, д 17, зал 10054.

Решение об открытии процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица и утверждении арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд города Москвы в течение месяца с момента принятия решения.

Судья

А.А. Архипов

	Назначение недвижимости:	объекта	Под индивидуальное жилищное строительство
	Виды разрешенного использования недвижимости:	разрешенного объекта	Земли населенных пунктов
	Адрес:		обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1
	Площадь:		670 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		12.10.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-08/120/2012-187
	основание государственной регистрации:		Договор ЗУ и Д/2-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012, №50-08/120/2012-185
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.1.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50-50-008-50-008/005/2015-5703/1
3.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
3.1.	Кадастровый номер:		50:08.0010201:492
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Московская область, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д.9, пом V
	Площадь:		158,4 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		21.12.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-08/149/2012-436
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи нежилого помещения от 25.10.2012 №5/П
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	дата государственной регистрации прекращения права:		
3.3.1.	вид:		Ипотека

4.	номер государственной регистрации:	50-50-08/023/2013-176	
4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	50:08.0010201:491	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д.9, пом IV	
	Площадь:	163,9 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	21.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-08/159/2012-049	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 25.10.2012 №4/П	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-08/023/2013-176	
5.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
5.1.	Кадастровый номер:	50:08.0010201:165	
	Назначение объекта недвижимости:	Индивидуальное жилищное строительство	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч-к 5а	
	Площадь:	664 кв. м	
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.10.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-08/120/2012-183	
	основание государственной регистрации:	Договор ЗУ и Д/1-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012, №50-50-08/120/2012-181	

5.3.	дата государственной регистрации прекращения права. объекта недвижимости.	Ипотека
5.3.1.	вид. номер государственной регистрации.	50-50/008-50/008/005/2015-5738/1
6.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь. Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Земельный участок 50:08:0010201:159 Для индивидуального жилищного строительства Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1а 296 кв. м Собственность 30.10.2012 50-50-08/130/2012-192 Договор купли-продажи земельного участка от 01.10.2012. №ЗУ/4-12
6.1.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь. Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Земельный участок 50:08:0010201:159 Для индивидуального жилищного строительства Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1а 296 кв. м Собственность 30.10.2012 50-50-08/130/2012-192 Договор купли-продажи земельного участка от 01.10.2012. №ЗУ/4-12
6.2.	Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Собственность 30.10.2012 50-50-08/130/2012-192 Договор купли-продажи земельного участка от 01.10.2012. №ЗУ/4-12
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации
6.3.1.	вид. номер государственной регистрации.	Ипотека 50-50/008-50/008/005/2015-5711/1
6.3.2.	вид. номер государственной регистрации.	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации 50:08:0010201:159-50/001/2019-1
7.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь.	Здание 50:08:0010101:299 Нежилое здание данные отсутствуют Московская область, г.Истра, ул.25 лет Октября, д.1а 24 кв. м
7.1.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь.	Здание 50:08:0010101:299 Нежилое здание данные отсутствуют Московская область, г.Истра, ул.25 лет Октября, д.1а 24 кв. м

7.2.	Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Собственность 06.05.2013 50-50-08/047/2013-288 Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013
7.3.	Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Ипотека 50-50/008-50/008/005/2015-5723/1
8.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь. Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Земельный участок 50:08:0010201:162 Под Индивидуальное жилищное строительство Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября 600 кв. м Собственность 12.10.2012 50-50-08/120/2012-188 Договор ЗУ и Д/2-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012. №50-50-08/120/2012-185
8.1.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь. Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Земельный участок 50:08:0010201:162 Под Индивидуальное жилищное строительство Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября 600 кв. м Собственность 12.10.2012 50-50-08/120/2012-188 Договор ЗУ и Д/2-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012. №50-50-08/120/2012-185
8.2.	Вид права, доля в праве. дата государственной регистрации. номер государственной регистрации. основание государственной регистрации. дата государственной регистрации прекращения права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Собственность 12.10.2012 50-50-08/120/2012-188 Договор ЗУ и Д/2-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012. №50-50-08/120/2012-185
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации
8.3.1.	вид. номер государственной регистрации.	Ипотека 50-50/008-50/008/005/2015-5702/1
9.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь.	Здание 50:08:0000000:15659 Жилой дом данные отсутствуют
9.1.	Вид объекта недвижимости. Кадастровый номер. Назначение объекта недвижимости. Виды использования объекта недвижимости. Адрес. Площадь.	Здание 50:08:0000000:15659 Жилой дом данные отсутствуют

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости.	разрешенного объекта
	Адрес:	Московская область, р-н Истринский, г Истра, ул 25 лет Октября, д 5
	Площадь:	59,3 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.10.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-08/120/2012-182
	основание государственной регистрации:	Договор ЗУ и Д/1-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012, №50-50-08/120/2012-181
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5735/1
10.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
10.1.	Кадастровый номер:	50:08:0010201:490
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Истринский, г Истра, ул 25 лет Октября, д 9, пом III
	Площадь:	191,7 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-08/146/2012-289
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 25.10.2012 №3-П
	дата государственной регистрации прекращения права:	03.06.2013
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11. 11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:08:0010201:281
		Жилой дом

	Назначение объекта недвижимости:	объекта
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Истринский, г Истра, ул 25 лет Октября, д 3
	Площадь:	81,8 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/050/2013-184
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5726/1
	11.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	50:08/0010201:281-50/001/2019-1
12.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
12.1.	Кадастровый номер:	50:08/0010201:193
	Назначение объекта недвижимости:	для ведения огородинчества
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Истринский район, город Истра, ул. Народного Ополчения, дом 4
	Площадь:	820 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.06.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08/064/2013-293
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2013 №ЗУ-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	

12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5737/1
12.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	50:08.0010201:193-50/001/2019-1
13.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
13.1.	Катастровый номер:	50:08.0010101:308
	Назначение недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а
	Площадь:	Площадь 18 кв. м
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08-047/2013-289
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
13.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5725/1
14.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
14.1.	Катастровый номер:	50:08.0010201:167
	Назначение недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 1а
	Площадь:	675 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

14.3.	дата государственной регистрации:	06.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08-049/2013-187
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
14.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5712/1
15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Катастровый номер:	50:08.0010201:192
	Назначение недвижимости:	для ведения огородинства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, г. Истра, ул. 25-лет Октября, д. 3
	Площадь:	850 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.06.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-08-065/2013-127
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2013 №ЗУ-4
	дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-5728/1
15.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	50:08.0010201:192-50/001/2019-1
16.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
16.1.1.	Катастровый номер:	50:08.0010201:170
	Назначение недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства

	Виды использования недвижимости: Адрес: Площадь: 16.2. Вид права, доля в праве: дата регистрации: номер регистрации: основание регистрации: дата регистрации: 16.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 16.3.1. вид: номер регистрации: 16.3.2. вид: номер регистрации: 17.17.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь: 17.2. Вид права, доля в праве: дата регистрации: номер регистрации: основание регистрации: дата регистрации: 17.3.	Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, уч.5 665 кв. м Собственность 12.10.2012 государственной 50-50-08/120/2012-184 государственной Договор ЗУ и Д/1-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012, №50-50-08/120/2012-181 государственной регистрации прекращения права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека 50-50-008-50.008.005/2015-5739/1 регистрации: вид: Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации 50-08-0010201:170-50.001/2019-1 регистрации: Земельный участок 50-08.0010201:12 Под индивидуальное жилищное строительство Земли населенных пунктов обл. Московская, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, дом 3 1260 кв. м Собственность 06.05.2013 государственной 50-50-08.050/2013-183 государственной Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013 государственной регистрации прекращения права: 17.3.
--	---	---

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 17.3.1. вид: номер регистрации: 18.18.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь: 18.2. Вид права, доля в праве: дата регистрации: номер регистрации: основание регистрации: дата регистрации: регистрации прекращения права: 18.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 18.3.1. вид: номер регистрации: 19.19.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь: 19.2. Вид права, доля в праве: дата регистрации: номер регистрации: 19.3.	Ипотека 50-50-008-50.008.005/2015-5727/1 Здание 50-08.0010201:324 Жилой дом данные отсутствуют Московская область, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д 1 50, 6 кв. м Собственность 12.10.2012 50-50-08.120/2012-186 Договор ЗУ и Д/2-12 купли-продажи земельных участков и жилого дома от 15.09.2012, дата регистрации 12.10.2012, №50-50-08/120/2012-185 государственной регистрации прекращения права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека 50-50-008-50.008.005/2015-5701/1 Помещение 50-08.0000000:56364 Жилое данные отсутствуют Московская область, р-н Истринский, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д 1, корп а, пом 1 39, 5 кв. м Собственность 30.10.2012 50-50-08.130/2012-191 государственной регистрации: 19.3.
--	--	--

<p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи части жилого дома №Д-12 от 01.10.2012, дата регистрации 30.10.2012, №50-50-08/130/2012-190</p> <p>дата государственной регистрации прекращения права: 19.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>19.3.1. вид: Ипотека номер государственной регистрации: 50-50-008-50/008.005/2015-5715/1</p> <p>20. 20.1. Вид объекта недвижимости: Помещение Кадастровый номер: 50:08:0000000:56366 Назначение объекта: Жилое Виды разрешенного использования объекта: разрешенные данные отсутствуют Виды использования объекта недвижимости: отсутствуют Адрес: Московская область, р-н Истринский, г Истра, ул 25 лет Октября, д 1, корп а, пом 2</p> <p>Площадь: 95, 8 кв. м</p> <p>20.2. Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 06.05.2013 номер государственной регистрации: 50-50-08.049/2013-188</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объектов недвижимости от 04.04.2013 дата государственной регистрации прекращения права: 20.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>20.3.1. вид: Ипотека номер государственной регистрации: 50-50-008-50/008.005/2015-5724/1</p> <p>20.3.2. вид: Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение действий по регистрации</p> <p>номер государственной регистрации: 50:08:0000000:56366-50/001.2019-1</p>	<p>21. Получатель выписки: Проровский Михаил Анатольевич</p>
---	--

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Исеева Яна Георгиевна
(подпись, Ф.И.О.)

Исеева Яна Георгиевна
(подпись, Ф.И.О.)

Инженер I категории
(подпись, наименование должности)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Истра 17.12.2019 г.
Я. Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивюс Оценка», совместно с указанным ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

провел проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 81,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 3.
Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника:
Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компании:
Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)



Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	Жилое
Балсовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Катастровый номер	50:08:0010201:281
Инвентарный номер	1947
Площадь застройки, м2	052:020-1615 Год постройки
Этажность	Нет данных Строительный объект, м3
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Общая площадь, м2 81,8
Однородно стоящее здание	да Огорожено, не огорожено, отсутствует
Характеристики здания	отгорожена
Наименование элементов	Техническая характеристика
Фундаменты	Бутовые легкие, бутобетонные
Стены	Бревенчатые, брусчатые, пристрой - кирпичные
Перекрытия	Деревянные утепленные
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке
Полы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Проемы	Простые, деревянные
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Инженерное обеспечение объекта	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Описание признаков физического износа	
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, значительные трещины в перекрытиях, несущих стенах и кирпичной кладке пристроя. Большие искривления вертикальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления проемов, частичное отсутствие остекления проемов.	
Физическое состояние объекта	Ветхое

Собственник /
представитель собственника:
Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компании:
Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)



Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Истра

17.12.2019 г.

Я. Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивюс.Оценка», совместно с указанным ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

провяел проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 59,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, г.Истра, ул.25 лет Октября, д.5. Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке. Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника:
Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компани:

Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	Жилое
Балловая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Кадастровый номер	50:08:0000000:15659
Инвентарный номер	1946
Площадь застройки, м2	052:020-1616 Пол. постройки
Этажность	Нет данных Строительный объем, м3
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Общая площадь, м2 59,3
Отдельно стоящее здание	да
Огорожена, не огорожена, огорожена	огорожена
Характеристики здания	отсутствует
Наименование элементов	Техническая характеристика
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные
Стены	Отсутствуют вследствие пожара
Перекрытия	Отсутствует вследствие пожара
Кровля	Отсутствует вследствие пожара
Полы	Отсутствуют вследствие пожара
Проемы	Отсутствуют вследствие пожара
Отделочные работы	Отсутствуют вследствие пожара
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствует вследствие пожара
Описание признаков физического износа	Отсутствует вследствие пожара
Здание имеет значительные повреждения стен, перекрытий, проемов, внутренней отделки и коммуникаций вследствие пожара. Имеются трещины в фундаменте дома.	
Физическое состояние объекта	Непригодное

Собственник /
представитель собственника:
Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Истра 17.12.2019 г.
Я. Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивюс Оценка», совместно с указанным ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

провел проверку (осмотр) объекта недвижимости имущества, общей площадью 50,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1. Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке. Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной компании: Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	Жилое
Балсовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Кадастровый номер	50:08:0010201:324
Инвентарный номер	1943
Площадь застройки, м2	Нет данных
Этажность	1
Общая площадь, м2	50,6
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Общая площадь, м2
Описание стоящее здание	да
Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики здания	Техническая характеристика
Наименование элементов	Фундаменты
Стены	Бревенчатые, брусчатые
Перекрытия	Деревянные утепленные
Кровля	Рулонная по деревянной обрешетке
Полы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Проемы	Простые, деревянные
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует.
Инженерное обеспечение объекта	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Описание признаков физического износа	Имеется открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перекрутки, значительные трещины в перекрытиях. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Кровля частично провалилась, значительные искривления проемов.
Финансовое состояние объекта	Ветхое

Собственник / представитель собственника: Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)
Представитель оценочной компании: Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Истра

17.12.2019 г.

Я. Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивюс Оценка», совместно с указанным ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел проверку (осмотр): объекта недвижимости имущества, общей площадью 39,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1, корп. а пом. 1.; объекта недвижимого имущества, общей площадью 95,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 1, корп. а пом. 2. Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке. Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компания: Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)

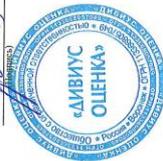




Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	Жилое (часть 1-этажного жилого дома)
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Квартальный номер	50:08:0000000:56364
Инвентарный номер	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных
Этажность	1
Общая площадь, м2	39,5
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Общая площадь, м2
Отдельно стоящее здание	Огорожена, не огорожена, огорожена
Характеристики здания	часть 1-этажного жилого дома
Наименование элементов	отсутствует
Фундаменты	Техническая характеристика
Стены	Бутовые легкие, бутобетонные
Перекрытия	Кирпичные оштукатуренные
Кровля	Деревянные утепленные
Полы	Шифер по деревянной обрешетке
Отделочные работы	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Инженерное обеспечение объекта	Простые, деревянные
Описание признаков физического износа	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Имеется открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, отпадение штукатурки местами. Искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления дверей.	Нет данных, доступ во внутренние помещения отсутствует
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	Жилое (часть 1-этажного жилого дома)
Балансовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Квартальный номер	50:08:0000000:56366
Инвентарный номер	Нет данных
Площадь застройки, м2	Нет данных
Этажность	1
Общая площадь, м2	95,8
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Общая площадь, м2
Отдельно стоящее здание	часть 1-этажного жилого дома
Характеристики здания	Огорожена, не огорожена, огорожена
Наименование элементов	отсутствует
Фундаменты	Техническая характеристика
Стены	Бутовые легкие, бутобетонные
Перекрытия	Кирпичные оштукатуренные
Кровля	Деревянные утепленные
Полы	Шифер по деревянной обрешетке
Отделочные работы	Простые, деревянные
Инженерное обеспечение объекта	Штукатурка, покраска, обои
Описание признаков физического износа	Отсутствует
Имеется открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки, отпадение штукатурки местами. Искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали. Искривления проемов. Значительные повреждения отделки стен, пола, потолков, трещины в штукатурке.	Отсутствует
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное



Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)

Собственник /
представитель собственника:
Представитель оценочной
компании:

Акт проверки (осмотра) недвижимости
г. Истра 17.12.2019 г.
Я, Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивиус-Оценка», совместно с указанным
ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

провел проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 18 кв. м,
расположенного по адресу: Московская область, г. Истра, ул.25 лет Октября, д.1а.
Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и
возражений не имеют.

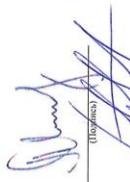
При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника:

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компании:

Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)



Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Истра 17.12.2019 г.
Я. Гусев Иван Михайлович, представитель компании ООО «Дивиус Оценка», совместно с указанным ниже представителем

Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 24 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г.Истра, ул.25 лет Октября, д.1а.
Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)
Представитель оценочной компании: Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	нежилое (гараж)
Балловая стоимость, тыс. руб.	Нет данных
Квартальный номер	50.068.0010101.308
Инвентарный номер	Нет
Площадь застройки, м2	Нет данных
Этажность	1
Общая площадь, м2	Нет данных
18	
Описание объекта оценки и прилегающей территории	
Одаточно стоящее здание	да
Огорожена, не огорожена, отсутствует	огорожена
Характеристики здания	
Наименование элементов	Техническая характеристика
Фундаменты	Бутовые ленточные, бутобетонные
Стены	Металлические
Перекрытия	Металлические
Кровля	Металлическая
Полы	Отсутствуют
Проемы	Простые, металлические
Отделочные работы	Отсутствуют
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствуют
Описание признаков физического износа	
Наличие значительных следов коррозии, повреждение лакокрасочного покрытия стен, значительные провалы крыши. Искривления проемов.	
Физическое состояние объекта	Ветхое

Собственник / представитель собственника: Проровский Михаил Анатольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)
Представитель оценочной компании: Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)


Приложение №1. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ.

Тип здания (жилое, административное, смешанное, промышленное)	нежилое (Индивидуальный гараж)
Балсовая стоимость, тыс. руб.	Нет данных 50-08-0010101.299
Кадастровый номер	Нет
Идентификационный номер	Нет
Площадь застройки, м2	Нет данных
Этажность	1
Общая площадь, м2	Нет данных 24
Описание объекта оценки и прилегающей территории	Огорожена, не огорожена, отсутствует
Огнестойкость здания	да
Характеристики здания	Техническая характеристика
Наименование элементов	Бутовые ленточные, бутобетонные
Фундаменты	Деревянные дощатые
Стены	Деревянные угловые
Перекрытия	Рудонная
Кровля	Отсутствуют
Полы	Простые, металлические
Проемы	Отсутствуют
Отделочные работы	Отсутствуют
Инженерное обеспечение объекта	Отсутствуют
Описание признаков физического износа	Стены и перекрытия частично разрушены, имеются значительные провалы крыши. Искривления проемов.
Финансовое состояние объекта	Непригодное

Собственник /
представитель собственника:
Проровский Михаил Анагольевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компании:
Гусев Иван Михайлович
(Фамилия, Имя, Отчество)

