



ОТЧЁТ №15524

Об оценке недвижимого имущества

Цель оценки: реализация имущества на торгах в процедуре банкротства

Адрес расположения объекта оценки: Московская область, Дмитровский район,
Габовский с/о, д. Агафониха

Дата оценки: 02 апреля 2026 года

Заказчик: ПАО Сбербанк

Дата составления отчета: 10 апреля 2026 года

Исполнитель: АО «НKK «СЭНК»



Казань – 2026

В соответствии с заявкой на оценку №МБ-120/30 к Рамочному соглашению № 50005105286 от 28.12.2024г. специалистами АО«НKK «СЭНК» произведена оценка недвижимого имущества, находящегося по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониha, цель оценки: реализация имущества на торгах в процедуре банкротства. Оценка проведена по состоянию на 02 апреля 2026 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по-нашему мнению стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом специальных допущений составляет округленно:

Рыночная стоимость:	23 130 000 (Двадцать три миллиона сто тридцать тысяч рублей)
Ликвидационная стоимость:	22 436 000 (Двадцать два миллиона четырехста тридцать шесть тысяч рублей)

Итоговый вывод о стоимости каждого объекта недвижимости представлен ниже:

Наименование	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:351	5 782 499	5 608 999
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110513:202	5 782 500	5 609 000
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:348	5 782 499	5 608 999
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:347	5 782 499	5 608 999
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:61211	1	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:67241	1	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:66856	1	1
Итого:	X	X	23 130 000	22 436 000

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный Директор АО «НKK «СЭНК»

А.В. Иванов

Оценщик

А.В. Иванов

М.П.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике	6
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	7
1.7. Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, использованные для определения стоимости объекта оценки.....	8
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	9
2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
2.2 Фотографии объекта оценки.....	15
2.3 Анализ ликвидности объекта оценки.....	15
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	17
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	18
3.1 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	18
3.2 Специальные допущения, иные существенные допущения.....	18
3.3 Ограничения оценки.....	18
4. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
4.1 Этапы анализа рынка.....	19
4.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	19
4.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов).....	22
4.4 Региональный анализ. О социально-экономическом развитии Московской области в 2025 году.....	25
4.5 Обзор рынка земельных участков под ИЖС д. Агафониха.....	27
4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
4.7 Основные выводы из анализа рынка.....	31
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	32
5.1 Основные понятия и определения.....	32
5.2 Описание процесса оценки	35
5.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, отказ от использования подходов.....	41
6. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
6.1 Основные положения сравнительного подхода.....	44
6.2 Описание объектов-аналогов.....	45

6.3	Определения поправок и порядок их внесения	47
6.4	Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества и вывод о стоимости в рамках сравнительного подхода	51
6.5	Статистическая обработка результатов расчетов	53
6.6	Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	55
6.7	Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	55
7.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
7.1	Порядок расчета ликвидационной стоимости	56
7.2	Расчет коэффициента ликвидационной стоимости	58
7.3	Расчет ликвидационной стоимости	59
8.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	60
8.1	Вывод о величине стоимости объекта оценки	60
8.2	Ограничения и пределы применения полученного результата стоимости	60
8.3	Подпись оценщика, участвующего в подготовке Отчета	61
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩЕЙ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	63
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	90
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	102

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.1 Задание на оценку

Объект оценки (с учетом специальных допущений). Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:	Объект оценки: земельный участок, кадастровый номер 50:04:0110510:351, общая площадь - 1 500,0 кв. м. земельный участок, кадастровый номер 50:04:0110513:202, общая площадь - 1 500,0 кв. м. земельный участок, кадастровый номер 50:04:0110510:348, общая площадь - 1 500,0 кв. м. земельный участок, кадастровый номер 50:04:0110510:347, общая площадь - 1 500,0 кв. м. хозяйственное строение, кадастровый номер 50:04:0000000:61211, общая площадь - 13,2 кв. м. хозяйственное строение, кадастровый номер 50:04:0000000:67241, общая площадь - 13,2 кв. м. хозяйственное строение, кадастровый номер 50:04:0000000:66856, общая площадь - 13,2 кв. м. Адрес: Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониха.
Имущественные права на объект оценки. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Правообладатель(и): Иванилова Мария Владимировна. Оценке подлежит: Право собственности на объекты оценки Существующие обременения: Ипотека в силу закона.
Цель оценки:	реализация имущества на торгах в процедуре банкротства необходимость проведения оценки обусловлена требованием ст. 8 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года
Основной нормативно-правовой акт, в соответствии с которым будет выполняться оценка:	Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимости
Предпосылки рыночной стоимости:	Предполагается сделка с объектом оценки (зalog). Участники сделки/ пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование. Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
Предпосылки ликвидационной стоимости:	Характер сделки: сделка в условиях вынужденной продаже при заданном сроке экспозиции – до 180 календарных дней. В случае, если в результате анализа рынка типичный срок экспозиции будет меньше заданного срока, заданный срок будет приравнен к типичному. Чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночному: обращение взыскания на предмет залога. Прочие предпосылки совпадают с предпосылками рыночной

	стоимости.
Дата оценки:	02 апреля 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения:	1) Оценка производится без учета ограничений прав и обременений (ипотека, арест, запрещение регистрационных действий и проч.), наличие которых установлено на дату подписания договора на оценку, либо может быть установлено в процессе составления отчета об оценке. 2) Оценка производится на основании площади объекта оценки, учтенной в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), в том числе и в случае, если фактическая площадь объекта оценки будет отличаться от учтенной в ЕГРН. 3) Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Оценка будет производиться из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. 4) Предполагается, что объекты оценки будут реализовываться единым лотом. Соответственно, при определении рыночной стоимости, учитывалась общая площадь оцениваемых земельных участков. 5) Оценка производится без осмотра объекта оценки, на основании данных, предоставленных заказчиком оценки. Данная информация принимается как достоверная.
Ограничения оценки:	Оценка производится в условиях отсутствия доступа на территорию
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью оценки. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет составляется на бумажном носителе
Необходимость определения границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость:	Необходимость отсутствует

1.2. Сведения об оценщике

Таблица 1.2.1 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Иванов Александр Вячеславович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Номер оценщика в реестре: 0442. Наименование СРО: Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков» Адрес СРО: 119180, г. Москва, ул. Б.Якиманка, д.31, 4-й этаж, оф. 403
Местонахождение оценщика и контактные данные	420088, Республика Татарстан, г. Казань, проспект Победы, д. 173, офис 418. Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00. E-mail: aivanov@senk.ru

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 1.3.1 Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	ПАО Сбербанк
ОГРН, дата присвоения	1027700132195, дата присвоения: 16.08.2002г
Адрес регистрации	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.4.1 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «Независимая консалтинговая компания «СЭНК» (АО «НKK «СЭНК»).
Сокращенное наименование юридического лица	АО "НKK "СЭНК"
ОГРН	1021602831227
Местонахождение юридического лица:	420088, Республика Татарстан, г. Казань, проспект Победы, д. 173, офис 418.
Контактный телефон:	+7 (843) 526-00-00

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Таблица 1.5.1 Сведения о независимости Исполнителя и Оценщика

Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Независимость юридического лица соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность юридического лица НЕ производилось. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки НЕ зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Таблица 1.6.1 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлеченные для оценки	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и
-------------------------	---

специалисты (за исключением оценщика)	подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки организации	Организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.7. Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, использованные для определения стоимости объекта оценки

Исполнитель при проведении оценки применяет следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах (ФСО I)" (Приложение N1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (Приложение N2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (Приложение N3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (Приложение N4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (Приложение N5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (Приложение N6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327).
- Стандарты оценки, утвержденные СРО оценщика, в которой он состоит.

В настоящей оценке не были применены методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, поскольку объект оценки и цель оценки не предполагают использование указанных специальных методических рекомендаций.

2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики

2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Предоставленные Заказчиком документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 17.04.2025г. (7 шт.)

Таблица 2.1.1 Данные о собственнике(х) объекта оценки и прочая информация

Правообладатель(и) оцениваемого имущества:	Иванилова Мария Владимировна
Права на объект оценки:	Право собственности на земельный участок
Существующие ограничения и обременения права:	Ипотека в силу закона
Данные о балансовой стоимости:	Нет данных

Таблица 2.1.2 Описание земельного участка с кад. №50:04:0110510:351

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониha
Объект оценки	земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	1500,0
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0110510:351
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Обеспеченность системой водоснабжения	Центральный водопровод проходит по границе участка
Обеспеченность системой канализации	Отсутствует
Обеспеченность системой газоснабжения	Сеть газоснабжения проходит по границе участка
Обеспеченность системой электроснабжения	Сеть электроснабжения проходит по границе участка
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Наличие изъятий рельефа	Не установлено
Наличие на участке строений, повышающих/не снижающих стоимость участка	Не установлено
Наличие на участке многолетних насаждений	Плодово-ягодные деревья и кустарники
Наличие ограждения территории	Территория не огорожена

Таблица 2.1.3 Описание земельного участка с кад. №50:04:0110513:202

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониha
Объект оценки	земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	1500,0
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0110513:202
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Обеспеченность системой водоснабжения	Центральный водопровод проходит по границе

Показатель	Характеристика
	участка
Обеспеченность системой канализации	Отсутствует
Обеспеченность системой газоснабжения	Сеть газоснабжения проходит по границе участка
Обеспеченность системой электроснабжения	Сеть электроснабжения проходит по границе участка
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Наличие изъёмов рельефа	Не установлено
Наличие на участке строений, повышающих/не снижающих стоимость участка	Не установлено
Наличие на участке многолетних насаждений	Плодово-ягодные деревья и кустарники
Наличие ограждения территории	Территория не огорожена

Таблица 2.1.4 Описание земельного участка с кад. №50:04:0110510:348

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониha
Объект оценки	земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	1500,0
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0110510:348
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Обеспеченность системой водоснабжения	Центральный водопровод проходит по границе участка
Обеспеченность системой канализации	Отсутствует
Обеспеченность системой газоснабжения	Сеть газоснабжения проходит по границе участка
Обеспеченность системой электроснабжения	Сеть электроснабжения проходит по границе участка
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Наличие изъёмов рельефа	Не установлено
Наличие на участке строений, повышающих/не снижающих стоимость участка	Не установлено
Наличие на участке многолетних насаждений	Плодово-ягодные деревья и кустарники
Наличие ограждения территории	Территория не огорожена

Таблица 2.1.5 Описание земельного участка с кад. №50:04:0110510:347

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониha
Объект оценки	земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	1500,0
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0110510:347
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Обеспеченность системой водоснабжения	Центральный водопровод проходит по границе участка
Обеспеченность системой канализации	Отсутствует
Обеспеченность системой газоснабжения	Сеть газоснабжения проходит по границе участка
Обеспеченность системой электроснабжения	Сеть электроснабжения проходит по границе участка

Показатель	Характеристика
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Наличие изъёмов рельефа	Не установлено
Наличие на участке строений, повышающих/не снижающих стоимость участка	Не установлено
Наличие на участке многолетних насаждений	Плодово-ягодные деревья и кустарники
Наличие ограждения территории	Территория не огорожена

На оцениваемых земельных участках с кад.№.50:04:0110510:351, 50:04:0110510:347 расположено ветхое строение, подлежащее сносу.

Так же заказчиком оценки были предоставлены Выписки из ЕГРН на хозяйственные строения. Согласно данным выпискам, строения располагаются на оцениваемых земельных участках. Однако, на основании визуального осмотра, фактически не существуют. Оценщик не располагает информацией о количественных и качественных характеристиках данных строений, кроме той, которая указана в выписках из ЕГРН.

Таблица 2.1.6 Характеристика хозяйственных строений

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Кадастровый номер земельного участка
1	Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:61211	50:04:0110510:348
2	Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:67241	50:04:0110510:347
3	Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:66856	50:04:0110510:351

Таблица 2.1.7 Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Административный/муниципальный район	Дмитровский
Наименование коттеджного поселка (при наличии)	-
Преобладающая застройка района	Индивидуальные жилые дома
Ближайшая транспортная магистраль	-
Близость к магистрали	~0,3 км
Близость к крупному населенному пункту	г. Москва
Транспортная доступность	Хорошая
Возможность круглогодичного подъезда	Возможен круглогодичный подъезд
Покрытие подъездных путей к участку	Щебенка/бут
Качественная характеристика обеспеченности близлежащей территории объектами социально-бытовой сферы	Ниже среднего
Экологическая обстановка в районе	Средняя по району
Престижность района расположения объекта	Средняя
Наличие расположенных рядом объектов, существенно повышающих привлекательность объекта недвижимости	Не установлено

Схема расположения

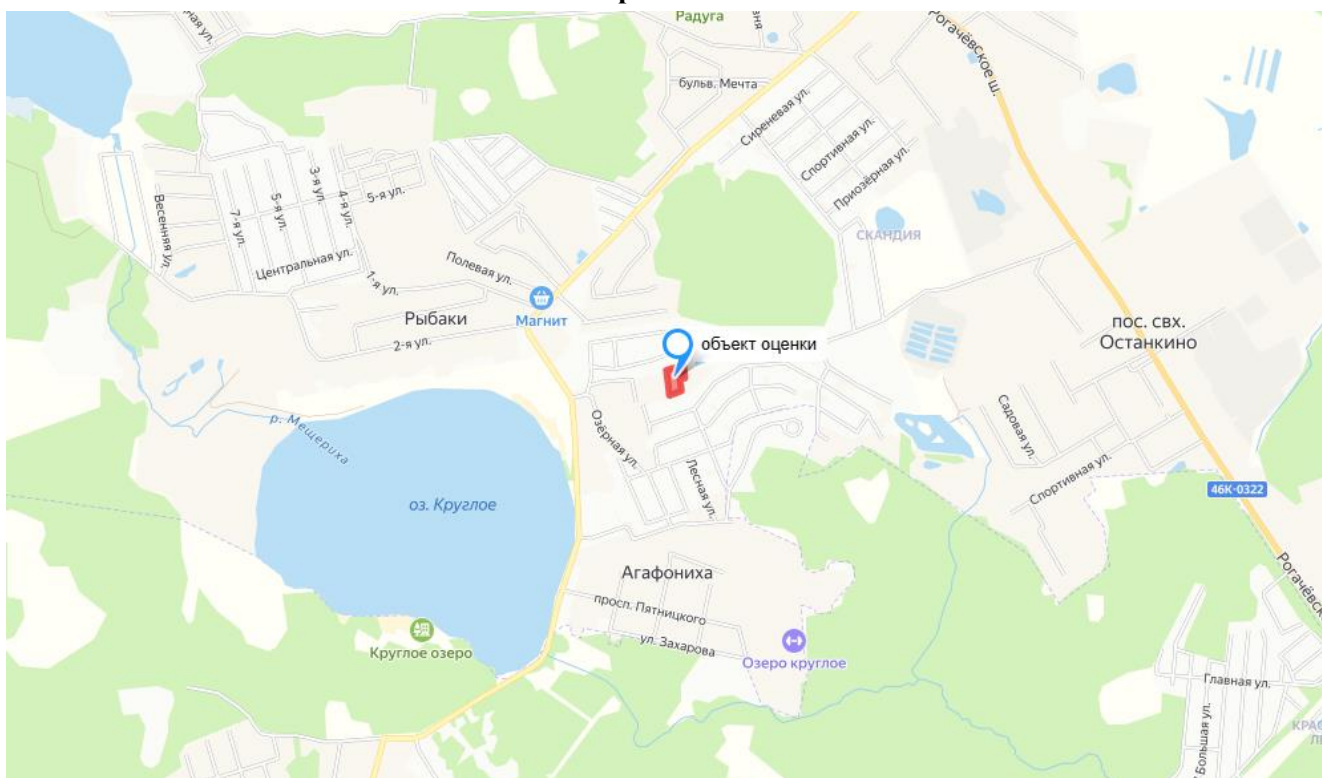


Рисунок 2.1.1 Ситуационный план относительно города

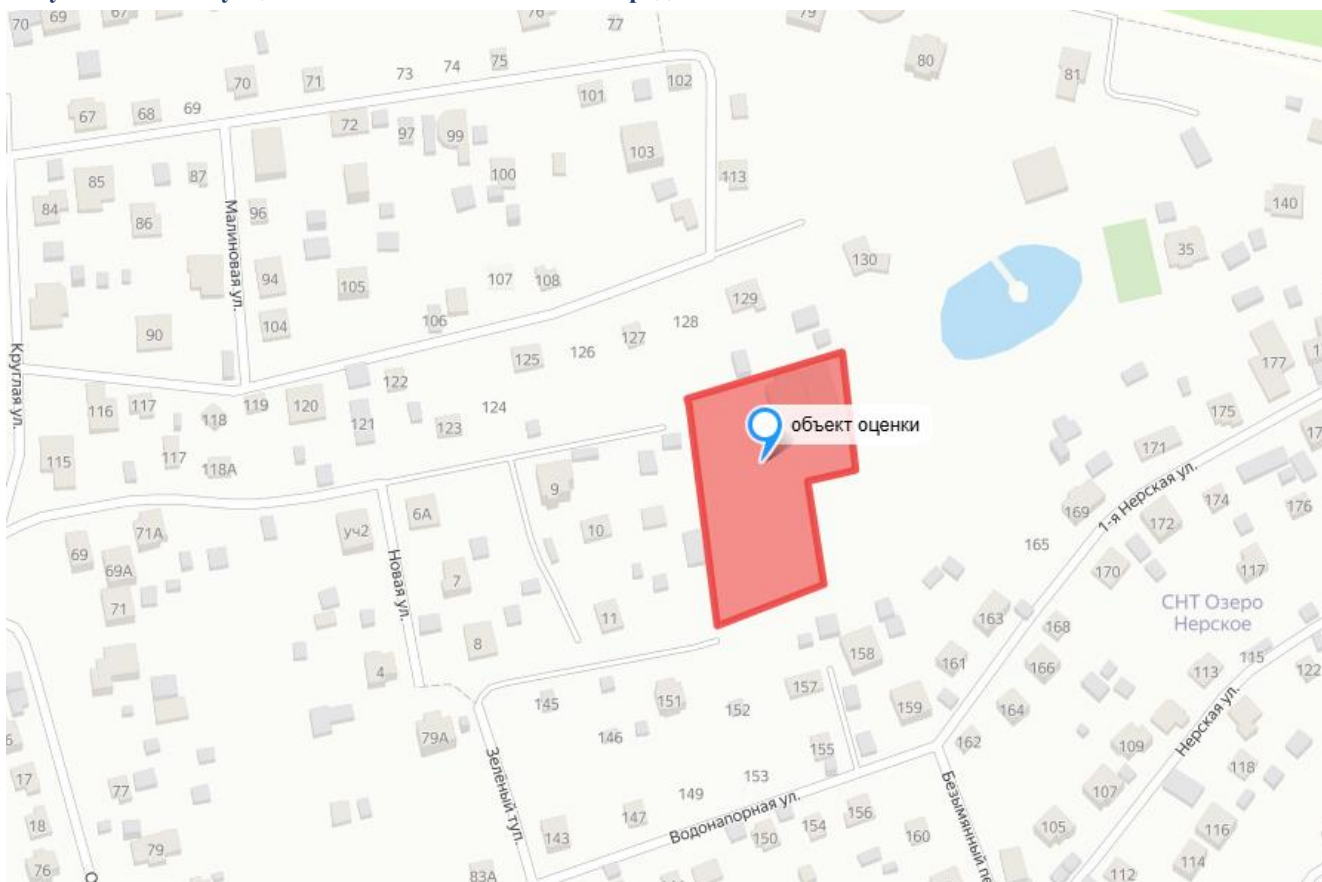


Рисунок 2.1.2 Ситуационный план относительно микрорайона

Источник: <https://yandex.ru/maps>

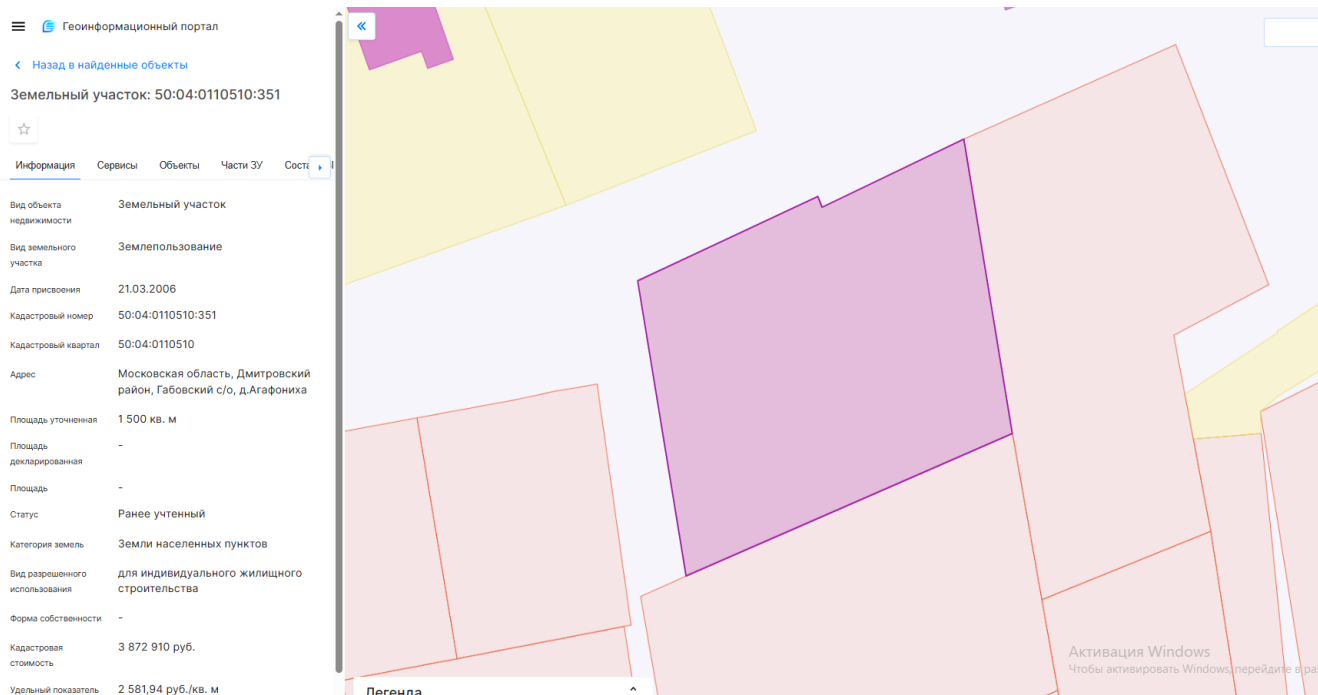


Рисунок 2.1.3 Ситуационный план на публичной кадастровой карте

Источник: <https://rosreestronline.ru/>

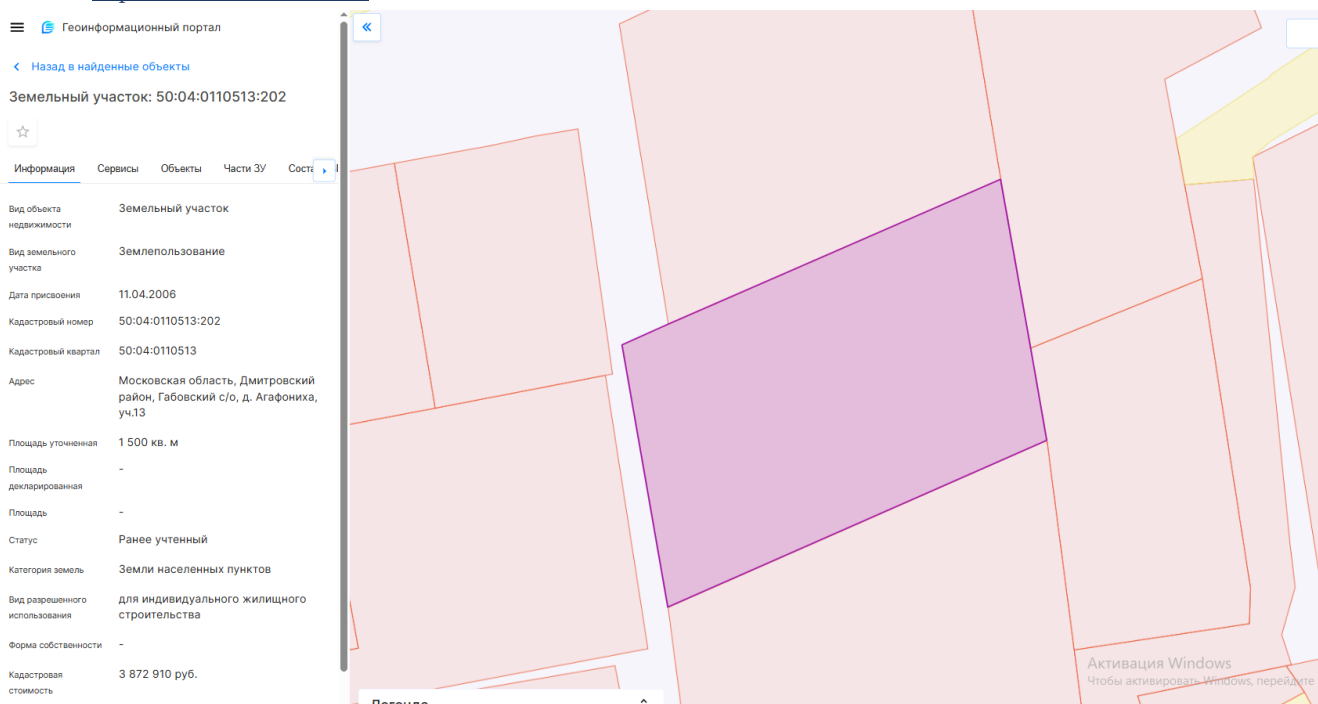


Рисунок 2.1.4 Ситуационный план на публичной кадастровой карте

Источник: <https://rosreestronline.ru/>

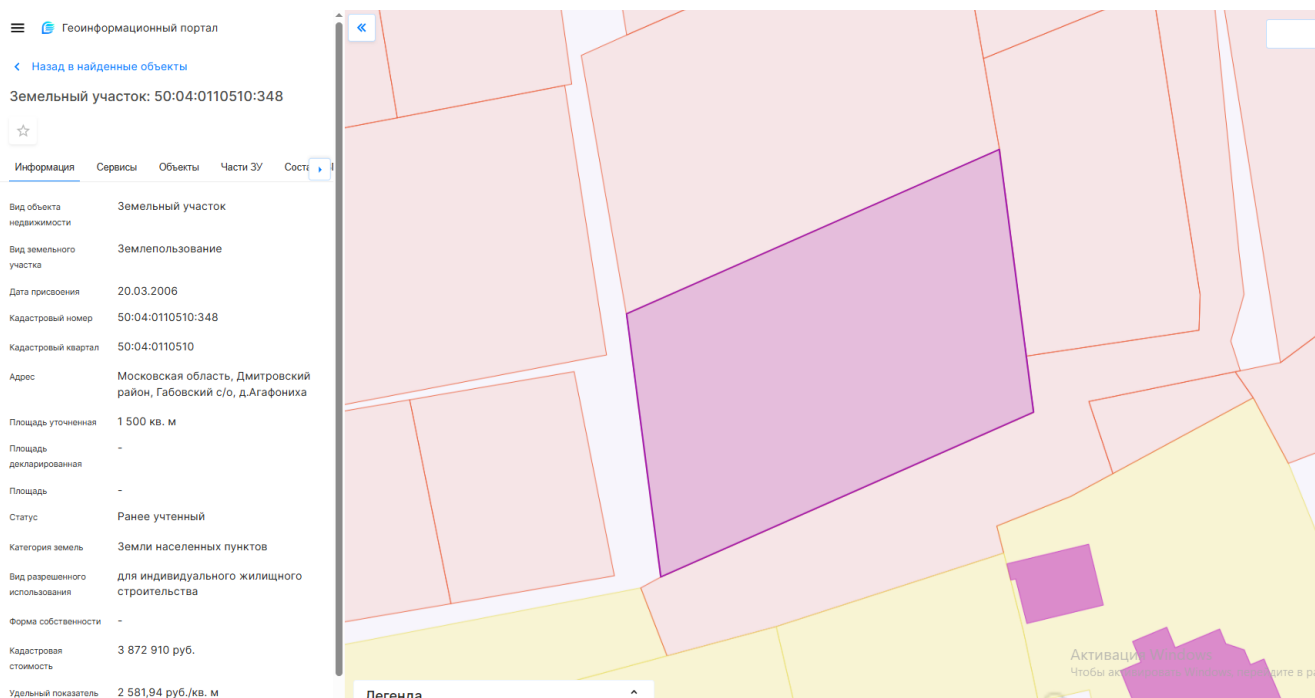


Рисунок 2.1.5 Ситуационный план на публичной кадастровой карте

Источник: <https://rosreestronline.ru/>

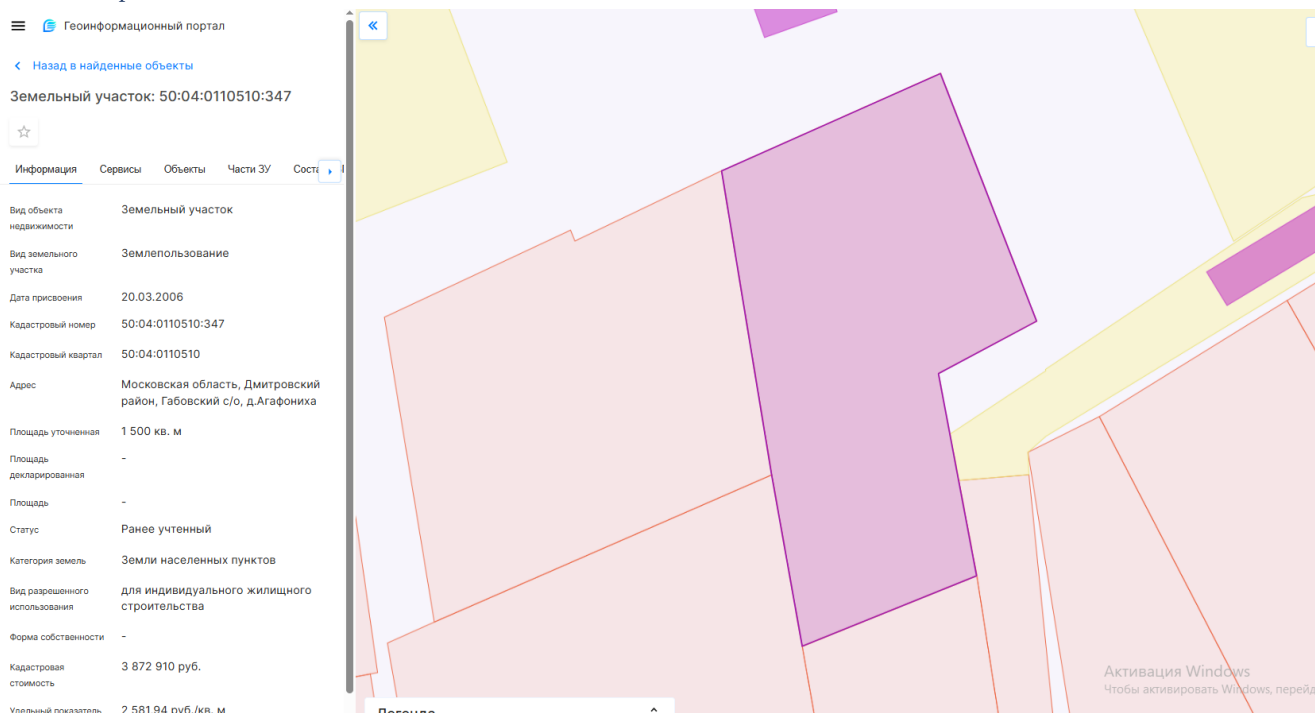


Рисунок 2.1.6 Ситуационный план на публичной кадастровой карте

Источник: <https://rosreestronline.ru/>

Участки полностью входит в зону(ы) Приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево).

Рыночная стоимость определялась с учетом ограничений в использовании, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ. При этом следует отметить, что вхождение участка в ЗОУИТ в данном случае рынком не учитывается: наличие охранных зон существенно не ограничивает собственника участка в использовании его по прямому назначению (под ИЖС).

2.2 Фотографии объекта оценки

Фотографии предоставлены заказчиком



2.3 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

Ликвидность объекта – его способность быть реализованным на рынке по той цене, которая соответствует его качеству и уровню рыночного спроса, кроме того, это прямой показатель успешности объекта. Ликвидность обратно пропорциональна времени, которое требуется для продажи: чем меньше срок реализации недвижимости, тем выше ее ликвидность.

Недвижимое имущество популярный ресурс для инвестиций. Средства, заработанные в разных сферах, часто вкладываются в недвижимость. Это обусловлено тем, что недвижимость имеет ценность и часто, более надежна, чем деньги. Инвестируя в недвижимость, можно

сохранить и приумножить средства. Для этого необходимо понимать, что может влиять на её стоимость. К популярным решениям можно отнести инвестиции в строительство новых объектов, стоимость которых возрастает по мере приближения срока сдачи объекта в эксплуатацию. Так же частные инвесторы вкладывают средства в коммерческую недвижимость, она интересна тем, что при хорошем спросе на нее в крупных городах, она сама по себе является бизнесом и соответственно, спрос на коммерческую недвижимость, расположенную в райцентрах, селах и деревнях будет гораздо ниже.

Стоимость объектов недвижимости, в частности, земельных участков, напрямую зависит от нескольких критериев (факторов), каждый из которых существенно увеличивает интерес к объекту.

Основные факторы, которые будут влиять на ликвидность объекта:

- месторасположение,
- транспортная доступность, в том числе близость к автомагистралям и качество подъездных путей,
- обеспеченность участка коммуникациями, близость участка к ним,
- близость к таким объектам, как лес, водоем и проч.,
- площадь объекта.

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

На основании данных НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>), по состоянию на 01.01.2026 года имеют место следующие сроки экспозиции для сегмента рынка земельных участков.

Таблица 2.3.1 Сроки экспозиции

Объект жилой недвижимости	Средний срок экспозиции (мес.) для областных, республиканских и краевых городов-центров с агломерациями и их городов-спутников, расположенных в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, а также городов с численностью более 50 тыс. чел.	Средний срок экспозиции для прочих городов, мес.
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	5	7
Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	7	10

Источник: Аналитика АРН «СтамПуэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

Таким образом, принимая во внимание сегмент рынка объект оценки, общую площадь участка, его местоположение, наиболее типичный срок экспозиции (ликвидности) оцениваем на уровне 5 мес.

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Характеристики объекта оценки и его расположение позволяют использовать объект оценки только для индивидуального жилого строительства. Учитывая типичное использование окружающей недвижимости (индивидуальные жилые дома) это использование, по мнению оценщика, и станет наилучшим.

Таким образом, оценка земельного участка производилась в предположении о сохранении его текущего назначения – для индивидуального жилищного строительства.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

3.1 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объектов и интервью с собственником объектов оценки и/или заказчиком.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

3.2 Специальные допущения, иные существенные допущения

- Оценка производится без учета ограничений прав и обременений (ипотека, арест, запрещение регистрационных действий и проч.), наличие которых установлено на дату подписания договора на оценку, либо может быть установлено в процессе составления отчета об оценке.
- Оценка производится на основании площади объекта оценки, учтенной в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), в том числе и в случае, если фактическая площадь объекта оценки будет отличаться от учтенной в ЕГРН.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Оценка будет производиться из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре.
- Ликвидационная стоимость определяется исходя из заданного срока экспозиции – до 180 календарных дней. В случае, если в результате анализа рынка типичный срок экспозиции будет меньше заданного срока, заданный срок будет приравнен к типичному.
- Предполагается, что объекты оценки будут реализовываться единым лотом. Соответственно, при определении рыночной стоимости, учитывалась общая площадь оцениваемых земельных участков.
- Оценка производится без осмотра объекта оценки, на основании данных, предоставленных заказчиком оценки. Данная информация принимается как достоверная.

3.3 Ограничения оценки

- Оценка производится в условиях отсутствия доступа на территорию

4. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

4.1 Этапы анализа рынка

Таблица 4.1.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	Анализ политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, а также их влияние на рынок недвижимости, наметившиеся тенденции и перспективы на рынке недвижимости приведены в разделах 4.2-4.4.
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: земельный участок под ИЖС (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	См. разделы 4.5.
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 4.6.
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	См. раздел 4.7.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Таблица 4.2.1 Основные экономические показатели в России

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)					
№		22/21	23/22	24/23	янв-сент. 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (убав. оценки)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(январь) +9,2
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)					
№		23/22	24/23	янв-нояб. 25/24	
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9	
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8	
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4	
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7	
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (янв-сент. - 116,8 млн. кв.м.)				
	- жилых помещений (янв-нояб. - 91,5 кв.м.)	+7,5	+0,7	-2,4	
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (янв-сент. - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6	
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5	
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7	
13.	Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7	
14.	Инфляция, %				
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7	
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2	
(изменение в % или в рублях в текущих ценах)					
		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %	
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0	
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4	
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8	
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г. 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2	
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г.	53,8 за 24г.	18,7 за 25г.	
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-окт 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.	
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0	
Другие показатели		01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0	
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92	
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43	

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2025 года в среднем года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%

- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Выводы

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве

и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.01.2026 года

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

4.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Москва

Столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население по данным Росстата превышает 12,5 млн жителей).

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Согласно Конституции РФ, Москва является самостоятельным субъектом федерации, так называемым городом федерального значения.

Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская Дума. Мэр назначается Президентом с согласия Мосгордумы. Управление на местах осуществляется посредством десяти префектур, объединяющих районы Москвы в административные округа по территориальному признаку, и 125 районных управ.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский АО и Троицкий АО.

Культура

Москва на протяжении нескольких столетий была и остается культурным центром, куда стекались самые одаренные жители России. Смешение традиций, стилей, национальных особенностей москвичей, сочетание старого и нового превратили Москву в неповторимый город, который служит источником вдохновения для многих поколений поэтов, писателей, художников и артистов. Архитектурные памятники Москвы, такие как Кремль или Большой театр во всем мире воспринимаются как символы России.

Сегодня в Москве работает более 150 театров, от прославленных «Ленкома» и «Современника» до молодых экспериментальных студий, которые, однако, с честью представляют Москвы на разнообразных театральных фестивалях.

В Москве более 200 музеев, включая знаменитую Третьяковскую галерею, изысканный музей имени Пушкина, отстроенный заново выставочный зал Манеж. Самые ценные сокровища России можно увидеть в Оружейной палате Московского Кремля. А уж сколько в городе частных галерей, специализирующихся на современном искусстве — и не сосчитать.

В Москве три киностудии, две телебашни, ведут вещание 24 региональных и федеральных телеканала. С 1702 года (с перерывом на годы советской власти) в Москве издается старейшая российская газета «Ведомости».

Экономика

Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы – основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 10 лет он вырос в сопоставимых ценах на 11% и составил почти 20 трлн руб. Это составляет около 1,5 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень.

Экономика Москвы — крупнейшая среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП: на долю столицы приходится пятая часть суммарного ВРП страны.

В международном сравнении по объёму ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира - входит в топ-5 мировых мегаполисов по этому показателю. Объём ВВП (по ППС) Москвы в 2021 году составил 1169 млрд долларов США больше, чем у Сеула, Шанхая или Парижа.

В Москве расположены головные офисы большинства ведущих российских компаний, а также представительства многих крупных зарубежных организаций, действующих в России. В российской столице широко представлены различные средства информации, здесь располагаются дипломатические и торговые представительства, органы государственной власти Российской Федерации и представительства международных организаций.

Население столицы насчитывает более 12 млн человек, а с учетом московской агломерации – около 20. Объём потребительских расходов в столице в 2021 году составил 180 млрд долл. США. По данному показателю Москва занимает 3 место среди городов Европы и входит в двадцатку крупнейших потребительских рынков в мире.

Религии

В Москве представлены все основные мировые религии. Официально в городе зарегистрировано более 1000 религиозных объединений и организаций, которые представляют более 50 различных вероисповедных направлений.

Крупнейшей из религиозных организаций является Русская православная церковь (Московский Патриархат) — она включает в себя около 500 объединений и организаций, 711 православных храмов и часовен, 6 мужских и 6 женских монастырей, входящих в состав Московской городской епархии. Действующими являются 645 храмов и часовен — самый крупный — Храм Христа Спасителя — главный кафедральный собор России.

В городе действуют старообрядческие православные объединения и организации, которых насчитывается около 10 (крупнейшая — Русская православная старообрядческая церковь, богослужения которых совершаются в 13 храмах и часовнях).

Ислам представляют 25 объединений и организаций, богослужение проводится в 4 мечетях, крупнейшей из которых является Московская соборная мечеть.

Также в Москве представлены иудаизм (21 объединение и организация, 5 синагог); буддизм — 16 объединений и организаций, 4 культовых помещения, строится 1 храм; Армянская Апостольская церковь — 3 объединения и организации, 2 храма, строится 2 храма; католицизм — 12 объединений и организаций, 2 храма; лютеранство — 10 объединений и организаций, 3 храма; протестантизм — около 260 объединений и организаций, 42 молитвенных дома; прочие религиозные направления — около 15 культовых объектов.

Кроме этого, в Москве насчитывается 45 религиозных центров, 10 духовных учебных заведений и столько же монастырей.

Спорт

В прошлом году в столице продолжили восстанавливать спортивную жизнь после паузы, вызванной пандемией. По итогам 2021 года увеличилось число москвичей, которые систематически занимаются спортом: их количество выросло до 5,3 миллиона человек, что в 2,5 раза больше, чем в 2010-м (2,1 миллиона человек).

В городе прошло 115 крупных спортивных турниров (чемпионатов и кубков мира, Европы и России), 19,3 тысячи спортивных мероприятий, включенных в единый календарь, а также множество неофициальных спортивных соревнований.

Правительство Москвы продолжило активное развитие спортивной инфраструктуры. В 2021 году в городе ввели в эксплуатацию 19 крупных спортивных сооружений.

Основа спортивной инфраструктуры Москвы — общедоступные объекты: спортивные площадки и комплексы уличных тренажеров во дворах и парках, физкультурно-оздоровительные комплексы (ФОКи), катки и лыжные трассы.

В 2021 году в городе появилось около 1300 новых общедоступных спортивных зон.

Абсолютное большинство (свыше 23 тысяч) спортивных зон находится в собственности города, а 821 объект (университетские и ведомственные спортивные сооружения) имеет федеральный статус. Более 3,7 тысячи спортивных зон находится в частной собственности.

Московский метрополитен.

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена - 408,1 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает четвёртое место в мире.

Всего по состоянию на сентябрь 2020 года в московском метро действует 232 станции и 14 линий (без учёта монорельса, МЦК и МЦД). Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

С 14 октября 2013 года в Московском метрополитене функционирует Центр обеспечения мобильности для оказания помощи гражданам с ограниченными возможностями в передвижении (маломобильные граждане с нарушениями слуха, зрения, функций опорно-двигательного аппарата, граждане социальные категории, а также организованные группы пассажиров (в том числе детские группы до 11 лет). Сопровождение осуществляется по всему маршруту следования (вход на станцию, передвижение в лифте, по лестницам, эскалаторам и платформам станций, в вагонах поездов, на выходе со станции).

В 2018 году Московский метрополитен совместно с АО «Москва Медиа» и Департаментом транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры Москвы запустили систему онлайн-информирования пассажиров с помощью экранов, установленных в вагонах поездов. На экраны выводится информация об изменениях в работе общественного транспорта, в случае нештатной ситуации появляется сообщение на ярком жёлтом фоне и алгоритм действий пассажиров в каждом конкретном случае. К сентябрю 2018 года планируется оснастить 1896 вагонов 8720 экранами. К чемпионату мира по футболу 2018 в Московском метрополитене и на МЦК провели масштабную программу по обновлению навигации. Специальными значками отмечены стадион «Спартак» и Большая спортивная арена «Лужников», место проведения фестиваля болельщиков и городской билетный центр. В мае 2018 года в метрополитене появились карта «Тройка» и брелоки с функцией «Тройка», дизайн которых посвящён чемпионату мира: российский триколор и залетающий в ворота футбольный мяч.

Здравоохранение.

В Москве насчитывается 1857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребенка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

Источник информации: <https://www.pushkin.institute/>, <https://ru.wikipedia.org>

4.4 Региональный анализ. О социально-экономическом развитии Московской области в 2025 году.

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	x	117,1	112,9	x	105,5
в том числе по видам экономической деятельности:					
добыча полезных ископаемых	x	90,7	86,7	x	88,4
обрабатывающие производства	x	117,5	115,0	x	106,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	114,8	93,3	x	98,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	108,5	89,5	x	89,5
Оборот организаций, млн рублей	3 142 984,7	127,2	115,2	28 076 384,2	109,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	782 102,7	114,0	123,0	7 623 039,8	114,6
добыча полезных ископаемых	2 023,2	80,6	116,8	28 438,3	100,3
обрабатывающие производства	702 372,1	113,7	123,8	6 896 951,0	114,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	59 531,7	119,5	121,0	504 853,1	116,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 175,6	112,5	103,4	192 797,4	100,7
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ³⁾					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	x	x	x	315,3	97,3

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
молоко, тыс. тонн	x	x	x	685,7	98,1
яйца, млн штук	x	x	x	227,3	113,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	147 744,0	206,3 ⁴⁾	124,3 ⁴⁾	871 914,7	110,8 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	1 562,8	x	107,4	12 491,4	109,5
в том числе:					
организациями-застройщиками	505,6	x	35,2	2 856,4	82,7
населением	1 057,2	x	в 51,0 р.	9 635,1	121,2
Строительство объектов социально-культурного назначения ³⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	6 306	58,7
общеобразовательные организации, ученических мест	x	x	x	23 270	53,7
профессиональные образовательные организации, кв метр учебно-лабораторных зданий	x	x	x	2 748,0	
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	3 968	98,4
детские поликлиники, посещений в смену	x	x	x	70	9,2
санатории, коек	x	x	x	80	
медицинские центры, кв м	x	x	x	216,0	5,2
стадионы, мест	x	x	x	4 860	
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	x	x	x	3	30,0
плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.)	x	x	x	2 091,0	29,3
концертные и киноконцертные залы, мест	x	x	x	400	
театры, мест	x	x	x	600	
культовые сооружения, единиц	x	x	x	3	150,0
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1 589 446,6	130,6 ⁴⁾	105,5 ⁴⁾	14 523 191,1	99,3 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	471 269,5	110,7 ⁴⁾	105,1 ⁴⁾	4 820 797,1	101,7 ⁴⁾

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁵⁾	361 821,0	104,3 ⁴⁾	101,5 ⁴⁾	x	x
Оборот общественного питания, млн рублей	22 708,2	104,1 ⁴⁾	102,4 ⁴⁾	251 329,0	103,7 ⁴⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	107 332,3	110,3 ⁴⁾	104,3 ⁴⁾	1 106 937,3	102,5 ⁴⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 248,3	93,1	96,2	15 731,0	104,0
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 387,1	97,8	103,1	55 971,1	107,0
Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	818,9	104,1	93,2	9 486,0	93,4
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	65 491,9	105,4	102,1	747 763,4	103,6
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),6)}	x	x	x	1 358 294,4	110,7 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	x	100,9	105,8	x	108,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	99,97	104,86	x	108,17
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	7 829,45	101,0	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (вторая оценка), рублей ^{3),8)}	94 829,0	104,0	120,0	x	x
Реальные денежные доходы (вторая оценка), % ^{3),8)}	x	103,1	113,2	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	116 352,5	97,2	114,9	112 333,2	117,8
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	x	96,8	108,4	x	108,6
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁵⁾	-	-	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{5),10)}	5 509	101,7	90,9	x	x

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ⁽¹⁾	1 665 518,0	х	92,9	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ⁽¹⁾	1 969 405,0	х	97,1	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ⁽¹⁾	76,6	х	79,0	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ⁽¹⁾					
дебиторская	9 653 263,5	107,7	120,1	х	х
кредиторская	10 263 235,4	106,1	113,0	х	х
в том числе просроченная	123 748,4	102,9	141,1	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	476 254,2	109,9	х	х	х
в том числе просроченная	4 220,9	107,3	х	х	х

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) В сопоставимых ценах.

5) Данные на конец декабря 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу ноября 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу декабря 2024 г.

6) Данные за январь-сентябрь 2025 г., январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 3 квартал 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2024 г.

9) Данные за ноябрь 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к октябрю 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г., январь-ноябрь 2025 г., январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.

10) По данным Министерства социального развития Московской области.

11) Данные на конец ноября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу октября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу ноября 2024 г.

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/>

4.5 Обзор рынка земельных участков под ИЖС д. Агафониха

Агафониха — деревня в Дмитровском районе Московской области, в составе Сельского поселения Габовское. До 2006 года Агафониха входила в состав Габовского сельского округа.

Деревня расположена на крайнем юге района, на границе с Солнечногорским, примерно в 30 км на юг от Дмитрова, на восточном берегу озера Круглое, высота центра над уровнем моря 209 м. Ближайшие населённые пункты — посёлок совхоза «Останкино» на востоке и Рыбаки на северо-западе.

Для более детального анализа уровня цен Оценщиком были произведены выборки предложения о продаже земельных участков в д. Агафониха и ближайших населенных пунктов Дмитровского района Московской области



Таблица 4.5.1 Средние цены на земельные участки в д. Агафониha

№	Источник информации	Сведения об аналоге	Площадь участка, кв.м	Цена, руб	Цена за кв.м.	Адрес
1	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4576972345	Продаю земельный участок 15 соток на Круглом озере в деревне Рыбаки! Идеальное место для вашего загородного дома или дачи! Участок расположен в живописной деревне Рыбаки, окруженной природой и спокойствием. Преимущества: • Площадь: 15 соток, достаточно места для строительства и обустройства. • Вода: Участок находится в непосредственной близости от Круглого озера, что обеспечивает прекрасные возможности для рыбалки и отдыха на воде. • Природа: Чистый воздух, красивые пейзажи и возможность насладиться природой в любое время года. • Транспортная доступность: Удобный подъезд к участку, всего в 25 километрах от Москвы по Дмитровскому или Ленинградскому шоссе. • Инфраструктура: В деревне есть все необходимые коммуникации и объекты инфраструктуры. Подключено электричество 15кВт. На участке 2 бытовки. Этот участок станет отличным местом для жизни или отдыха вдали от городской суеты. Не упустите шанс стать владельцем этого уникального предложения! Цена: 10 000 000 Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и организовать просмотр!	1 500	10 000 000	6 667	д. Рыбаки
2	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-dmitrovskiy/d-agafoniha/sale-land-lot/individual-housing-construction/161616295-25-0-sot-12000000-rub-lobnya	Продается участок Ижс 25 сот. Состоит из 3 участков. Лесной посёлок на 24 участка полностью огорожен забором остались последние 3 участка! Поселок застраивается! Последние участки по заниженной цене! Коммуникации электричество выделено на каждый участок, газ по границе. Кадастр: 50:04:0110515:122,840.839. (вместе 25 сот. Возможно межевание на 4 участка.)идеально для постоянного проживания, тихое спокойное место самолеты не летают. Готов к продаже полная сумма в договоре! Получено Гпзу, без обременений.	2 500	12 000 000	4 800	д. Агафониha
3	https://www.cian.ru/sale/suburban/315975107/	Продается земельный участок с выходом на Большую Воду озера Круглое. Прорыт канал до реки. Первый участок от реки. - 25 соток Участок находится на закрытой территории - 6 домовладений (в т.ч. и данный участок). Прекрасный вид на лесной массив и озеро, рядом расположен искусственный, зарыбленный пруд. Участок крайний. Коммуникации : магистральный газ, электричество. ИЖС Транспортная доступность: асфальт до въездных ворот, далее плиты, в шаговой доступности магазин, пляжная зона (пляж. рестораны, кафе, рыбалка). Инфраструктура: школы, детские сады, ТЦ, магазины - в соседнем КП "Мечта". Один взрослый собственник, в собственности более 5 лет. Ипотека возможна.	2 500	13 500 000	5 400	д. Агафониha
4	https://www.cian.ru/sale/suburban/328698995/	Продается участок не правильной формы, гпзу получил,электричество в наличие.Рядом магазины,автобусная остановка,спортивная база. По границе лес.Газ в трех метрах .	500	4 200 000	8 400	д. Агафониha, ул. Спортбаза Озеро Круглое
5	https://www.cian.ru/sale/suburban/315262454/	Продаётся живописный участок 12,33 сот ИЖС между двумя озёрами Круглым и Долгим. Кадастровый номер 50:04:0110501:1560. Отличная транспортная доступность с Ленинградского, Дмитровского шоссе, ЦКАД. Коммуникации по границе. Благоустроенные зоны отдыха на озере Круглое в 5 минутах. Собственность больше 5 лет, один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, все документы готовы,	1 233	7 000 000	5 677	д. Рыбаки



		быстрый выход на сделку. Получен ГПЗУ. Не имеет границ с лесным фондом. Всего в наличии 6 участков, расположенных рядом (общая площадь 93 сотки).				
6	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_7879523051	Участок 8,09 сот. у леса с адресом и разрешением на ижс продаю собственный участок площадью 8,1 сотки в живописном месте. главное преимущество — прямой выход к лесу прямо по границе участка. тишина, чистый воздух и минимум соседей. юридический статус и готовность к стройке: — участку уже присвоен почтовый адрес — получены все необходимые согласования для строительства жилого дома (ижс). — один взрослый собственник, прямая продажа без посредников. коммуникации и дорога: — электричество: 15 квт. — газ: участок подходит под программу социальной газификации. — подъезд: качественный асфальт до самого участка, дорогу чистят муниципальные службы. — транспорт: до МКАД не более 40 минут в обычном режиме. удобно добираться как на машине, так и общественным транспортом. инфраструктура рядом: всего в 2 км (около 5 минут на авто) расположена вся социальная база: школа, детский сад, поликлиника, сетевые супермаркеты и аптеки. идеальный баланс между природой и городским комфортом. условия покупки: — возможна беспроцентная рассрочка. — проходит ипотека. звоните или пишите в сообщения, отвечу на все вопросы. показ возможен в любой удобный для вас день по предварительной договоренности.	809	1 980 000	2 447	д. Агафониha
7	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._izhs_7817697749	Продается участок в центре Агафониha . 60 сот. ИЖС. Собственность! На участке лесные деревья! Территория огорожена. На участок заведено газ, электричество, скважина. По границе центральная канализация. Асфальт до участка. Дорога центральная к спорт комплексу , всегда чистится и ремонтируется. Отличное место под строительство . В шаговой доступности озеро Круглое, магазин Магнит. Автобусная остановка.	6 000	42 000 000	7 000	д. Агафониha
8	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7965611659	Продается участок ИЖС 15 соток. Интересный участок - он террасный. На участке расположен дом 80 м2 -2 этажа с русской печью(дом из бревна, обложен кирпичом), гараж на 2 автомобиля с кирпичный с хозблоком и санузлом, пруд с рыбками. Собственник физ лицо, коммуникации по границе. Есть мощности и по электричеству и по газу. Подъезд круглый год , все соседи живут. По всем вопросам просьба звонить.	1 500	15 000 000	10 000	д. Рыбаки

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки. В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость квартир. Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по предложениям к продаже, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы, в наибольшей степени влияющие на стоимость земельных участков под жилищное строительство:

- Условия продажи (тип цены). Цены предложений обычно выше цен сделок, поскольку всегда присутствует возможность уторговывания на открытом рынке.
- Месторасположение. На стоимость участка влияет его локальное расположение внутри населенного пункта:
 - внутри коттеджного поселка или за его пределами (участки внутри коттеджного поселка, как правило, стоят дороже, объектов, расположенных за его пределами);
 - вблизи рек, озер, лесопосадок и прочих рекреационных объектов (объекты вблизи рекреационных объектов стоят дороже);
 - рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д; участки вблизи указанных объектов стоят дешевле).
- Площадь. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).
- Обеспеченность участка коммуникациями. Участки, вблизи которых проходят системы газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации стоят дороже тех участков, вблизи которых указанные коммуникации отсутствуют.
- Наличие на участке объектов, снижающих его стоимость. В случае наличия на участке ветхих строений, зарослей и пр., его стоимость снижается, поскольку для использования участка по прямому назначению потребуются затраты на расчистку территории.
- Качество подъездных путей. Земельные участки, подъезд к которым осуществляется по дороге с покрытием стоят дороже аналогичных участков, подъезд к которым осуществляется по дороге без покрытия. Качество покрытия также влияет на стоимость участка.
- Форма участка. Наибольшей стоимостью обладают участки с формами, близкими к квадратной и прямоугольной. Сильно вытянутые участки, участки с вкраплениями или изрезанной формы, менее ликвидны и стоят дешевле в расчете на 1 кв.м.

Анализ выявленных основных факторов и ценообразующих параметров с приведением интервалов значений этих факторов подробно проведен в части 5 настоящего отчета. В случае, если по каким-то из указанных выше ценообразующих параметров в рамках настоящего не производились корректировки, анализ интервалов значений факторов и их влияние на стоимость объекта оценки не проводились.

4.7 Основные выводы из анализа рынка

Локальный рынок земельных участков под ИЖС развит. Оценщиком удалось найти достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Цены предложений на аналогичные земельные участки под ИЖС находятся в диапазоне округленно **480 - 840 руб. за сот.**

Основная мотивация сделок – приобретение земельных участков для последующего строительства жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства, проживания.

Более подробно характеристики и цены предложений на аналогичные земельные участки приведены в разделе 5 настоящего отчета.

Ликвидность аналогичной недвижимости можно оценить, как среднюю. Для недвижимости данного сегмента характерно относительно небольшое количество потенциальных покупателей и относительно высокие сроки экспозиции продаваемых на рынке объектов. Наиболее типичный срок экспозиции объекта оценки составит 5 мес.(анализ ликвидности приведен в разделе 2.1 настоящего отчета).

5. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

5.1 Основные понятия и определения

Недвижимость и рынок недвижимости

Недвижимость (недвижимое имущество, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.¹

Земельный участок – (как объект земельных отношений) часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.²

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, а также объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельного участка, необходимые для функционирования зданий, строений, сооружений, то есть это любые формы благоустройства участка, увеличивающие его рыночную стоимость.

Объекты недвижимости могут быть классифицированы по следующим существенным признакам:

1. По происхождению:
 - На естественные (природные объекты);
 - На искусственные объекты.
2. По назначению
 - Естественные (природные): свободные земельные участки (под застройку);
 - Природные комплексы (месторождения) для их эксплуатации;
 - Искусственные объекты (постройки): жилье, офисные, торговые и т.д.

Различают также коммерческую, промышленную, жилую недвижимость.

Коммерческая недвижимость – прежде всего офисная и торговая недвижимость, которая составляет большую часть портфелей инвестиций в недвижимость. В более широком смысле, к коммерческой недвижимости можно отнести: гостиницы, рестораны, клубы, бары, дискотеки, спортивно-оздоровительные комплексы и зрелищные сооружения, использование которых предполагает получение арендного дохода.

Промышленная недвижимость – в основном производственно-складская недвижимость.

Жилая недвижимость – квартиры, общежития, дома-интернаты.

¹ Согласно ст. 130 ГК РФ

² Согласно ст. 6 Земельного Кодекса РФ

Все объекты недвижимости обладают уникальными физическими характеристиками, которые отличают их от других товаров. Любой объект недвижимости, который включает улучшения, состоит из 2 компонентов – земли и зданий (сооружений), имеющих разную экономическую сущность и характеристики, жизненный цикл, определенный долговечностью недвижимости. Так, теоретически земля имеет бесконечный срок жизни и не изнашивается. Здания и сооружения имеют ограниченный срок жизни, хотя по сравнению с другими товарами они относительно долговечны, в конечном счете, требуют либо ремонта, либо замены.

Рынок недвижимости – сложная структура, цель которой свести вместе покупателей и продавцов (отношение спроса и предложения).

К основным функциям рынка недвижимости можно отнести: распределение существующих ресурсов недвижимости и прав на них; отражение изменений спроса на недвижимость и права владения; мотивация предложения в соответствии с изменениями спроса за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости; отражение изменений условий, на которые предлагаются ресурсы недвижимости, обеспечение владельцев доходом.

Отличительные особенности рынка недвижимости:

1. Неоднородность. Каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов.
2. Неделимость. Прямые инвестиции в интересы недвижимости в большинстве случаев неделимы и имеют высокую доходность.
3. Неэластичность предложения. Запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен. В силу этого рынок инвестиций не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения.
4. Высокие транзакционные издержки. Инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок, маркетинговые расходы и налоги на сделки, что требует достаточно высоких гонораров профессиональным консультантам.
5. Особые проблемы управления, вызванные решением экономических и юридических проблем с недвижимостью.
6. Особые риски, включающие:
 - Физические повреждения в результате воздействия природных и техногенных факторов.
 - Обязательства перед третьей стороной в результате дефектов физической недвижимости.
 - Финансовые, связанные с условиями пересмотра арендной платы.
 - Экономические – функциональный износ.
7. Бессрочность – неизнашивающаяся земля и здания, имеющие долгий срок службы.
8. Несовершенство информации – на рынке недвижимости фактически отсутствует возможность получения полной и достоверной информации по сделкам.
9. Децентрализованный рынок. Большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках, имеющих своих покупателей и продавцов.
10. Государственное регулирование
 - Ограничение арендной платы и защита позиций арендаторов.
 - Неравномерное налогообложение.
 - Контроль за использованием земли с точки зрения типа и плотности застройки.

- Принудительное отчуждение и др.

Стоимость

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость - наиболее вероятная цена, 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.

Определения рыночной и ликвидационной стоимости приведены в соотв. с Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Оценка права собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и 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.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.2 Описание процесса оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при

наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Итоговая стоимость каждого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

5.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, отказ от использования подходов

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение, казалось бы, логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения и метод распределения

Данные методы не применимы для оценки незастроенных земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком, может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога либо кратна ему.

Редкие случаи, когда участки все-таки предлагаются в аренду, как правило, подразумевают аренду асфальтированных площадок либо аренду застроенных участков. Иногда в аренду предлагаются сельскохозяйственные земли.

В небольших населенных пунктах арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога либо кратна ему.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли практически отсутствуют либо редки, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости

опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Объект оценки – земельный участок, предназначенный для жилищного строительства. Коммерческое использование жилого дома с земельным участком не типично.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод будет опираться на слишком большое количество предположений, поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы, несущественные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

Вывод о возможности применения методов и подходов для оценки

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж (метод количественных корректировок). Метод сравнения продаж наиболее реально отражает сложившуюся ситуацию на соответствующем сегменте рынка, учитывает региональные, экономические особенности, а также качественные и количественные характеристики. Метод сравнения продаж позволяет напрямую замерить баланс спроса и предложения без построения сложных моделей, слишком чувствительных к колебаниям входных параметров.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать

затраты на его создание.

Доходный подход (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов. Это касается методов оценки, таких, как метод выделения, остатка, распределения, предполагаемого использования.

6. Процесс определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

6.1 Основные положения сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Таблица 6.1.1 Особенности применения сравнительного подхода

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 аналога(ов) с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие к объекту оценки по основным ценообразующим параметрам. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок (второе название - метод сравнения продаж)
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку	Не применялись

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

6.2 Описание объектов-аналогов

Для расчета стоимости земельного участка без улучшений Оценщик применил метод сравнения продаж. Выбор данного метода основан на доступности данных необходимых для его реализации. Выбор аналогов из всего пула предложений на рынке недвижимости, который представлен в открытом доступе, обусловлен наибольшей сопоставимостью объекта оценки и выбранных аналогов по основным ценообразующим параметрам. Все аналоги актуальны на дату оценки.

Для применения сравнительного подхода при оценке объекта оценки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогов:

Таблица 6.2.1 Объявления о продажах земельных участков

№	Источник информации	Сведения об аналоге
1	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4576972345	Продаю земельный участок 15 соток на Круглом озере в деревне Рыбаки! Идеальное место для вашего загородного дома или дачи! Участок расположен в живописной деревне Рыбаки, окруженной природой и спокойствием. Преимущества: • Площадь: 15 соток, достаточно места для строительства и обустройства. • Вода: Участок находится в непосредственной близости от Круглого озера, что обеспечивает прекрасные возможности для рыбалки и отдыха на воде. • Природа: Чистый воздух, красивые пейзажи и возможность насладиться природой в любое время года. • Транспортная доступность: Удобный подъезд к участку, всего в 25 километрах от Москвы по Дмитровскому или Ленинградскому шоссе. • Инфраструктура: В деревне есть все необходимые коммуникации и объекты инфраструктуры. Подключено электричество 15кВт. На участке 2 бытовки. Этот участок станет отличным местом для жизни или отдыха вдали от городской суеты. Не упустите шанс стать владельцем этого уникального предложения! Цена: 10 000 000 Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и организовать просмотр!
2	https://olan.ru/gorodskoy-	Продается участок Ижс 25 сот. Состоит из 3 участков. Лесной посёлок на 24 участка

№	Источник информации	Сведения об аналоге
	okrug-dmitrovskiy/d-agafoniha/sale-land-lot/individual-housing-construction/161616295-25-0-sot-12000000-rub-lobnya	полностью огорожен забором остались последние 3 участка! Поселок застраивается! Последние участки по заниженной цене! Коммуникации электричество выделено на каждый участок, газ по границе. Кадастр: 50:04:0110515:122,840.839. (вместе 25 сот. Возможно межевание на 4 участка.)идеально для постоянного проживания, тихое спокойное место самолеты не летают. Готов к продаже полная сумма в договоре! Получено Гпзу, без обременений.
3	https://www.cian.ru/sale/suburban/315975107/	Продается земельный участок с выходом на Большую Воду озера Круглое. Прорыт канал до реки. Первый участок от реки. - 25 соток Участок находится на закрытой территории - 6 домовладений (в т.ч. и данный участок). Прекрасный вид на лесной массив и озеро, рядом расположен искусственный, зарыбленный пруд. Участок крайний. Коммуникации : магистральный газ, электричество. ИЖС Транспортная доступность: асфальт до въездных ворот, далее плиты, в шаговой доступности магазин, пляжная зона (пляж. рестораны, кафе, рыбалка). Инфраструктура: школы, детские сады, ТЦ, магазины - в соседнем КП "Мечта". Один взрослый собственник, в собственности более 5 лет. Ипотека возможна.
4	https://www.cian.ru/sale/suburban/328698995/	Продается участок не правильной формы, гпзу получил,электричество в наличие.Рядом магазины,автобусная остановка,спортивная база. По границе лес.Газ в трех метрах .

Таблица 6.2.2 Характеристики объектов-аналогов

Характеристика аналога	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес аналога	X	д. Рыбаки	д. Агафониha	д. Рыбаки	д. Агафониha
Площадь земельного участка	кв.м	1 500	2 500	2 500	500
Цена аналога	руб.	10 000 000	12 000 000	13 500 000	4 200 000
Цена аналога в расчете на 1 кв.м площади дома	руб.	6 667	4 800	5 400	8 400
Тип сделки	Сделка/предложение	Предл.	Предл.	Предл.	Предл.
Обеспеченность системой водоснабжения	X	Центральный водопровод проходит по границе участка	Центральный водопровод проходит по границе участка	Центральный водопровод проходит по границе участка	Центральный водопровод проходит по границе участка
Обеспеченность системой канализации	X	Центральная канализация проходит по границе участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обеспеченность системой газоснабжения	X	Сеть газоснабжения проходит по границе участка	Сеть газоснабжения проходит по границе участка	Сеть газоснабжения проходит по границе участка	Сеть газоснабжения проходит по границе участка
Сеть электроснабжения вблизи/по границе участка	X	Сеть электроснабжения проходит по границе участка	Сеть электроснабжения проходит по границе участка	Сеть электроснабжения проходит по границе участка	Сеть электроснабжения проходит по границе участка
Форма участка	X	Близкая к прямоугольной	Близкая к прямоугольной	Близкая к прямоугольной	Неправильная форма участка (многоугольник)
Покрытие подъездных путей	X	Без покрытия	Без покрытия	Асфальт	Асфальт
Наличие на участке строений, снижающих стоимость участка (подлежащих сносу)	X	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Близость к объектам, повышающим стоимость участка (лес, водоем, транспортная доступность)	X	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

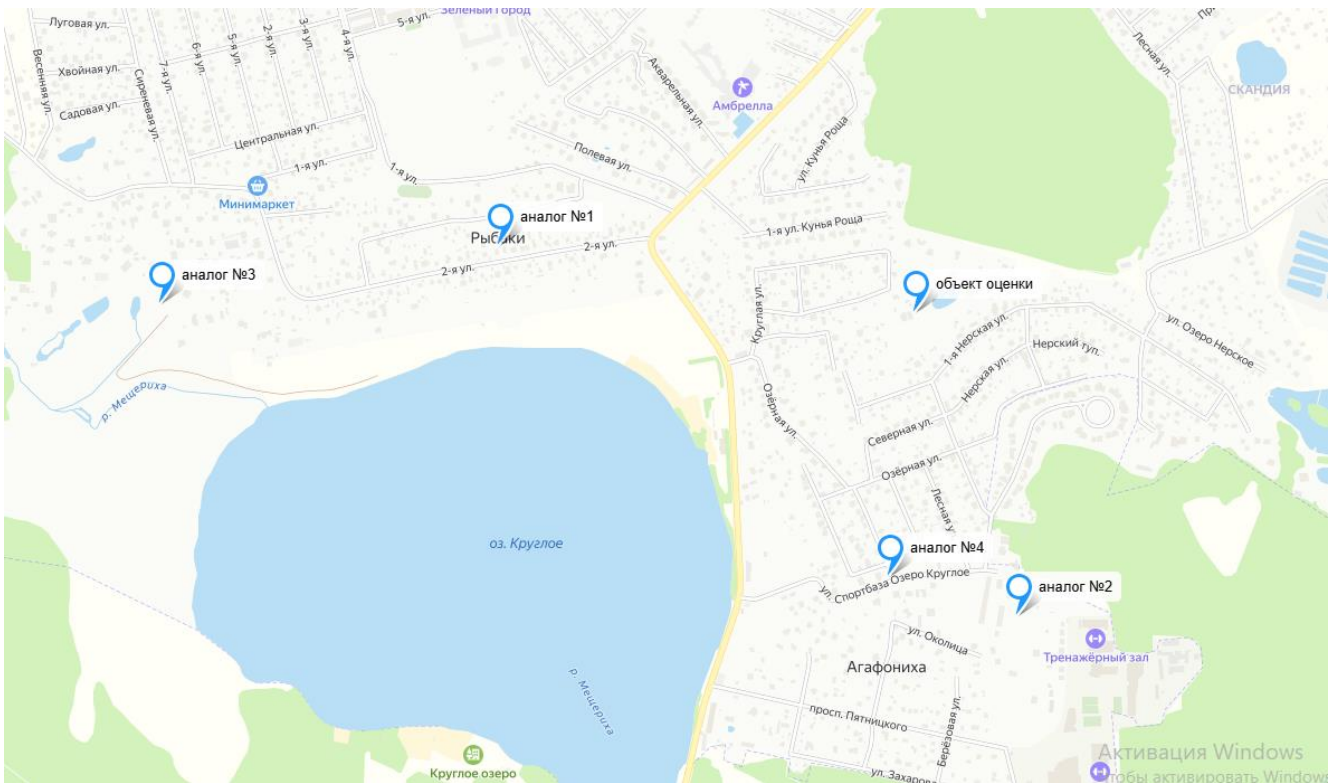


Рис. 5.2.1. Расположение объекта оценки и аналогов на карте

Источник: <https://yandex.ru/>

6.3 Определения поправок и порядок их внесения

- **Корректировка на тип сделки (сделка/ предложение).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-6050320-7-6), имеют место следующие значения скидок на торг:

Таблица 6.3.1 Значение корректировок на торг

Сегмент рынка	Среднее значение	Расширенный интервал (мин./макс.)	
Земельные участки под ИЖС (активный рынок)	9,10%	4,80%	13,35%
Земельные участки под ИЖС (неактивный рынок)	15,20%	9,45%	21,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2024, таб. 269, 276, 283, 290.

В указанных выше таблицах приведено среднее значение торга по мнению оценщиков и сотрудников залоговых подразделений банка. По мнению оценщика, учет мнения сотрудников банка позволит приблизить значение скидки на торг к среднерыночному значению.

• **Корректировка на площадь.**

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв. м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью ниже, чем стоимость 1 кв. м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-6050320-7-6), стр. 143, имеет место следующая зависимость удельной цены площади земельного участка под ИЖС (усредненные данные по России):

$$y = 1,35x^{-0,19}, \text{ где}$$

У= удельная цена участка;

Х – площадь участка.

Коэффициент (–0,19) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле:

$$Корр. = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_A} \right)^{-0,19} - 1$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

• **Корректировка на обеспеченность коммуникациями**

На основании данных НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», по состоянию на 01.01.2026 г. имеет место указанная ниже зависимость стоимости земельного участка от наличия/близости инженерных коммуникаций.

Таблица 6.3.2 Значение корректировок на обеспеченность коммуникациями

Характеристика обеспеченности коммуникациями участков	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Не обеспеченные инженерными коммуникациями	1		
Обеспеченные центральной электроэнергией 220-240 В	1,06	1,04	1,09
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной)	1,07	1,04	1,11
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной)	1,09	1,05	1,15
Обеспеченные центральным газоснабжением	1,21	1,13	1,33

Источник: Аналитика АРН «СтатРиэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Как видно из таблицы выше, зависимость между участком, не обеспеченным каким-либо видом коммуникации, и участком, имеющим доступ к сетям коммуникаций, находится в определенном диапазоне. Считаем, что при наличии указанного диапазона можно описать зависимость стоимостей между следующими видами участков, в зависимости от близости расположения сетей коммуникаций:

- участки с коммуникациями, расположенными вблизи/по границе участка;

- участки с коммуникациями, расположенными вдали от участка;
- участки, не имеющие возможность подключения коммуникаций;
- участки с заведенными коммуникациями.

Для сетей водоснабжения введем следующую зависимость (где 1 – стоимость участка, не имеющего доступ к сетям водоснабжения):

- центральный водопровод проходит по границе участка – 1,07 (среднее значение интервала);
- центральный водопровод заведен на участок – 1,07 (среднее значение интервала);
- центральный водопровод в отдалении от участка – 1 (в данном случае считаем, что водоснабжение полностью отсутствует);
- скважина на участке – 1,04 (нижняя граница интервала – считаем, что центральное водоснабжение предпочтительней скважины);

Для сетей канализации введем следующую зависимость (где 1 – стоимость участка, не имеющего доступ к сетям канализации):

- центральная канализация проходит по границе участка - 1,09 (среднее значение интервала);
- центральная канализация в отдалении от участка – 1 (в данном случае считаем, что система канализации полностью отсутствует);
- выгребная яма на участке – 1,05 (нижняя граница интервала – считаем, что центральная канализация предпочтительней выгребной ямы);
- центральная канализация заведена на участок - 1,09 (среднее значение интервала).

Для сетей газоснабжения введем следующую зависимость (где 1 – стоимость участка, не имеющего доступ к сетям газоснабжения):

- сеть газоснабжения проходит по границе участка, либо заведена на участок - 1,21 (среднее значение интервала);
- сеть газоснабжения проходит вблизи от участка – 1,13 (нижняя граница интервала);
- сеть газоснабжения в отдалении от участка – 1 (в данном случае считаем, что система газоснабжения полностью отсутствует);

Для сетей электроснабжения (220-240 В) введем следующую зависимость (где 1 – стоимость участка, не имеющего доступ к сетям электроснабжения):

- сеть электроснабжения проходит по границе участка, либо заведена на участок - 1,06 (среднее значение интервала);
- сеть электроснабжения проходит вблизи от участка - 1,04 (нижняя граница интервала);
- сеть электроснабжения в отдалении от участка – 1 (в данном случае считаем, что система электроснабжения полностью отсутствует);

Таким образом, на основании имеющейся информации о близости оцениваемого участка и объектов-аналогов к сетям коммуникаций рассчитаем итоговый коэффициент обеспеченности сетями коммуникаций, как произведение 4-х коэффициентов (коэффициента обеспеченности сетями водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения).

Таблица 6.3.3 Расчет итогового коэффициента обеспеченности сетями коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Обеспеченность системой водоснабжения	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Обеспеченность системой канализации	1	1,09	1	1	1

Обеспеченность системой газоснабжения	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Сеть электроснабжения вблизи/по границе участка	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Итоговый коэффициент	1,37	1,50	1,37	1,37	1,37

Величину корректировки аналога на обеспеченность коммуникациями найдем как отношение итогового коэффициента объекта оценки и итогового коэффициента аналога.

• Корректировка на форму участка

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-6050320-7-6), стр. 228, среднее отношение удельное единицы земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой, составляет 0,9. Под правильной формой мы понимаем форму участка, близкую к квадратной или прямоугольной. Все остальные формы, в том числе сильно вытянутые прямоугольные формы, считаем неправильными.

• Корректировка на качество подъездных путей

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-6050320-6-9), имеет место следующее соотношение стоимостей земельных участков сегмента ИЖС в зависимости от качества покрытия подъездных путей:

Таблица 6.3.4 Значение корректировок на качество подъездных путей

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,87	0,99

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2024, стр. 367

В рамках настоящей оценки использованы следующие значения коэффициентов, отражающих качество подъездных путей:

- земельный участок с подъездными путями, покрытыми асфальтом – 0,99;
- земельный участок с подъездными путями, покрытыми щебнем/бутом – 0,93 (среднее значение расширенного интервала);
- земельный участок с подъездными путями без покрытия – 0,87 (минимальное значение интервала).

• Корректировка на снос ветхих зданий

На основании данных НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», по состоянию на 01.01.2026 г. имеет место указанное ниже отношение стоимости свободного земельного участка к стоимости участка, требующего затрат на расчистку.

Таблица 6.3.5 Значение корректировок на снос ветхих зданий

Земельный участок для строительства	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Свободные земельные участки	1		

Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич), степени застроенности	0,91	0,77	0,95
---	------	------	------

Источник: Аналитика АРН «СтамПуэлм»: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

На оцениваемых земельных участках расположено ветхое строение, подлежащее сносу. Соответственно, необходимо применить корректировку на расчистку участка.

В расчетах, в случае, необходимости, будет использовано среднее значение указанного выше отношения.

• **Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость участка**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-6050320-6-9), имеет место следующее соотношение стоимостей земельных участков сегмента ИЖС в зависимости от близости расположения лесов, водоемов и прочих аналогичных объектов:

Таблица 6.3.6 Значение корректировок на близость к объектам, повышающим стоимость участка

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими его стоимость (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка под ИЖС, расположенного на удалении от них	0,82	0,73 0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2024, стр. 437

В расчетах, в случае, необходимости, будет использовано среднее значение указанного выше отношения.

• **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

• **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки, которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции.

Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны коэффициентам соответствия объекту оценки, сумма всех весов 100%.

6.4 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества и вывод о стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.4.1 Расчет стоимости в рамках метода сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб.		10 000 000	12 000 000	13 500 000	4 200 000
Площадь участка	кв.м	6 000,0	1 500	2 500	2 500	500

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб/ кв.м.		6 667	4 800	5 400	8 400
Корректировка на тип сделки (торг)						
Тип сделки			Предл.	Предл.	Предл.	Предл.
Корректировка	%		-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
Скорректированная цена	руб.		6 060	4 363	4 909	7 636
Корректировка на площадь						
Общая площадь	кв.м.	6 000,0	1 500	2 500	2 500	500
Корректировка			-23,16%	-15,32%	-15,32%	-37,63%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		4 657	3 694	4 157	4 762
Корректировка на обеспеченность коммуникациями						
Коэффициент		1,37	1,50	1,37	1,37	1,37
Корректировка	%		-8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		4 252	3 694	4 157	4 762
Корректировка на форму участка						
Форма участка		Близкая к прямоугольной	Близкая к прямоугольной	Близкая к прямоугольной	Близкая к прямоугольной	Неправильная форма участка (многоугольник)
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	11,10%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		4 252	3 694	4 157	5 291
Корректировка на качество подъездных путей						
Покрытие подъездных путей		Щебенка/бут	Без покрытия	Без покрытия	Асфальт	Асфальт
Коэффициент		0,93	0,87	0,87	0,99	0,99
Корректировка	%		6,90%	6,90%	-6,10%	-6,10%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		4 545	3 949	3 903	4 968
Корректировка на расчистку участка						
Строения, подлежащие сносу		Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент		0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		4 136	3 594	3 552	4 521
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость участка						
Близость к объектам, повышающим стоимость участка		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		4 136	3 594	3 552	4 521
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки	%		56,90%	40,30%	39,50%	72,90%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,76	2,48	2,53	1,37
Веса, принимаемые к расчету			21,59%	30,48%	31,09%	16,85%
Скорректированная цена			4 136	3 594	3 552	4 521
Средневзвешенное значение	руб./кв.м.	3 855				
Средневзвешенное значение	руб.	23 130 000				
Средневзвешенное значение, округленно	руб.	23 130 000				

Итоговая стоимость всех земельных участков в рамках сравнительного подхода составила 23 130 000 (Двадцать три миллиона сто тридцать тысяч рублей). Стоимость каждого земельного участка по отдельности определяется пропорционально его площади

6.5 Статистическая обработка результатов расчетов

Таблица 6.5.1 Исходные данные для статистической обработки

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	6 667	4 136
2	4 800	3 594
3	5 400	3 552
4	8 400	4 521

Таблица 6.5.2 Результаты статистической обработки

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	25,2%	11,7%
Асимметрия	1,11	0,77
Экссесс	-1,04	-4,85
Стандартное отклонение	1 592	464
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	3 133	3 023
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	9 501	4 879

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «ассимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также ассиметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже ± 1.5 стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 1,5 стандартных отклонения.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть $X_1, \dots, X_n$ – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i.$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2,0 стандартных отклонения названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2,0 стандартных отклонения названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: асимметрия в норме.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{ex} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Экссесс выше нормы. Это связано с тем, что распределение итоговой стоимости неравномерно, имеет место несколько близких значений. Но в целом полученные итоговые величины оптимальны, что подтверждено коэффициентом вариации.

6.6 Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На оцениваемых участках, согласно правоустанавливающим документам, зарегистрированы хозяйственные строения, которых фактически нет. Поскольку, они находятся на государственном кадастровом учете, в настоящем отчете они были оценены условно в 1 руб. за каждый объект.

При разбивке эта условная единица стоимости (1 руб.) была учтена в стоимости земельного участка, т.е. включена в стоимость участка.

Таблица 6.1 Итоговый вывод о стоимости

Наименование	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:351	5 782 499
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110513:202	5 782 500
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:348	5 782 499
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:347	5 782 499
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:61211	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:67241	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:66856	1
Итого:	X	X	23 130 000

6.7 Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась только с применением сравнительного подхода, его результат идентичен итоговой величине стоимости объекта оценки. Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов при расчете рыночной стоимости Объекта оценки приведено выше в разделе 5.3 настоящего отчета.

В рамках сравнительного подхода был применен только один из методов сравнительного подхода – метод количественных корректировок (метод сравнения продаж). Согласование результатов при применении различных методов оценки в данном случае также не требуется.

7. Процесс определения ликвидационной стоимости Объекта оценки

7.1 Порядок расчета ликвидационной стоимости

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае неуплаты заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость (или стоимость при вынужденной продаже) – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта недвижимости всегда меньше его рыночной стоимости из-за влияния двух факторов: фактора ограничения времени продажи и фактора вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей. Реально представляется возможным аналитически оценить величину воздействия фактора ограничения времени продажи, и невозможным – воздействие фактора вынужденной продажи. Поэтому при определении реальной ликвидационной стоимости следует сначала аналитически оценить ее верхнюю границу (т.е. ликвидационную стоимость без учета скидки, обусловленной вынужденной продажей), после чего экспертным путем сделать скидку на фактор вынужденной продажи.

Необходимость определения ликвидационной стоимости объектов недвижимости возникает в случаях:

1. Когда объект недвижимости является активом ликвидируемого предприятия.
2. Когда объект недвижимости является объектом залога.
3. Когда объект недвижимости реализуется с участием судебных исполнителей.

Существует несколько подходов к оценке влияния фактора ограничения времени продажи, однако каждый из них определяет ликвидационную стоимость объекта через его рыночную стоимость:

$$C_{л} = C_{р} \cdot K_{л}.$$

- $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта;
- $C_{р}$ – рыночная стоимость объекта;
- $K_{л}$ – коэффициент (перехода от рыночной стоимости к ликвидационной). Все подходы различаются тем, как они определяют этот коэффициент.

Рассчитаем коэффициент следующим образом

$$K_{л} = \frac{1}{(1+r)^{\frac{(t_3-t)}{T}}} \cdot K_{\mathcal{O}}$$

(подход, предложенный украинскими авторами Валерием Викторовичем и Виктором Валерьевичем Галасюками)

- r – среднерыночная доходность вложений в аналогичные объекты;
- t_3 – типичное время экспозиции недвижимого имущества;

- t – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта; предполагается, что $t_3 > t$;
- T – период времени, к которому привязана ставка доходности;
- K_3 – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта

$$K_3 = th|E_d| = \frac{e^{E_d} - e^{-E_d}}{e^{E_d} + e^{-E_d}}$$

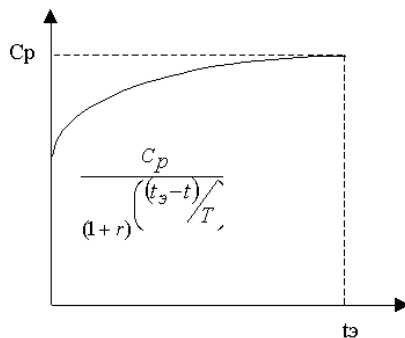
- E_d – коэффициент прямой эластичности спроса.
- e – основание натурального логарифма.

Коэффициент прямой эластичности спроса показывает, на сколько процентов измениться объем спроса на благо при изменении его цены на 1%.

Эластичность спроса по цене в точке определяется по формуле:

$$E_d = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q^d}$$

- ΔQ^d – изменение спроса;
- ΔP – изменение цены;
- Q^d – спрос в точке d ;
- P – цена.



Согласно исследованиям известных украинских авторов Валерия Викторовича и Виктора Валерьевича Галасюков (см. в частности их «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков GMLV)») коэффициент K_3 можно также оценить по следующей таблице, исходя из экспертной оценки количества потенциальных покупателей объекта, а также степени специализации объекта.

Таблица 7.1.1 Значения коэф-та K_3

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэф-та K_3
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильно-эластичный	1,00
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,75
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-

7.2 Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Заданное время экспозиции

Согласно задания на оценку заданный срок экспозиции при определении ликвидационной стоимости (согласно задания на оценку) - 150 сут., или 5 мес.

Типичный срок экспозиции

На основании исследования, приведенного в разделе 2.1 настоящего отчета можно сделать вывод, что наиболее типичный срок экспозиции объекта оценки составит 150 сут., или 5 мес.

Среднерыночная доходность

Ставку дохода для оцениваемой недвижимости (среднерыночная доходность) можно определить на основании величин ставок по ипотечным кредитам. Ставки по ипотечным кредитам — это оценка банками рисков вложения в жилую недвижимость, а также показатель среднерыночной доходности вложения в жилую недвижимость.

Согласно данным ЦБР за декабрь 2025 года средняя ставка в сегменте ипотечного кредитования (без учета ДДУ) составила 9,55%. При определении ликвидационной стоимости в качестве величины среднерыночной доходности использовано указанное значение, поскольку указанное значение может характеризовать доходность рынка жилой недвижимости в целом.

Ссылка на источник информации о средней ставке в сегменте ИЖК без учета ДДУ - https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1225/.

Коэффициент эластичности

На наш взгляд, оцениваемое имущество можно отнести к категории, которой соответствует среднее количество потенциальных покупателей.

К группе недвижимого имущества, которой соответствует значительное число потенциальных покупателей, можно отнести либо жилую недвижимость, либо небольшую по площади коммерческую недвижимость, желательного офисного либо торгового назначения, расположенную в центральной части города или вдоль основных магистралей.

К группе недвижимого имущества, которой соответствует **незначительное** число потенциальных покупателей, можно отнести специализированную производственную недвижимость, которую сложно перепрофилировать под какое-либо другое использование (например, цеха с установленным внутри сложным оборудованием, которое потребует демонтажа. Такое часто можно встретить в химической промышленности). К этой же группе недвижимости можно отнести недвижимость на малоактивных рынках, например, в удаленных, труднодоступных районах.

Коэффициент эластичности K_{ε} принят нами равным 0,85 – среднее количество потенциальных покупателей, незначительная специализация.

Расчет коэффициента

Так как ставка доходности привязана к периоду времени, равному 1 году, а время экспозиции измеряется в сутках, величину T необходимо принять равной 365 сут. Дополнительно мы ввели скидку на фактор вынужденной продажи в размере 3% – в соответствии со средним размером комиссии организатора торгов (аукциониста) по продаже объекта недвижимости (<https://xn-----6kcbaiifbn4di5abenic8aq7kvd6a.xn--p1ai/tariff.html>).

Таблица 7.2.1 Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Типичное время экспозиции, сут.	150
Заданное время экспозиции, сут.	150
Среднерыночная доходность	9,55%
Коэффициент эластичности	0,85
Коэффициент снижения рыночной стоимости вследствие ограниченности срока продажи*	1,00
Премия (комиссия) организатора торгов	3%
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,97

* в случае, если типичное время экспозиции меньше или равно заданному, коэффициент снижения рыночной стоимости вследствие ограниченности срока продажи принимаем на уровне 1 (снижения рыночной стоимости по причине ограниченности срока продажи в данном случае не будет).

7.3 Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость определялась как произведение рыночной стоимости на определенный выше коэффициент ликвидационной стоимости.

Таблица 7.3.1 Вывод о ликвидационной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб.	23 130 000
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,97
Ликвидационная стоимость, руб.	22 436 100
Округленно	22 436 000

8. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

8.1 Вывод о величине стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и расчетов мы пришли к выводу, что стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила на дату оценки округленно:

Таблица 8.1.1 Итоговый вывод о стоимости

Рыночная стоимость:	23 130 000 (Двадцать три миллиона сто тридцать тысяч рублей)
Ликвидационная стоимость:	22 436 000 (Двадцать два миллиона четыреста тридцать шесть тысяч рублей)

Итоговый вывод о стоимости каждого объекта недвижимости представлен ниже:

Наименование	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:351	5 782 499	5 608 999
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110513:202	5 782 500	5 609 000
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:348	5 782 499	5 608 999
Земельный участок	1 500,0	50:04:0110510:347	5 782 499	5 608 999
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:61211	1	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:67241	1	1
Хозяйственное строение	13,2	50:04:0000000:66856	1	1
Итого:	X	X	23 130 000	22 436 000

8.2 Ограничения и пределы применения полученного результата стоимости

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Итоговая величина стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

- Расчеты стоимости проводились в среде электронных таблиц Microsoft Excel без ограничения разрядности, однако результаты расчетов представлены в отчете ограниченным числом знаков. Поэтому при проверке расчетов с помощью калькулятора могут иметь место незначительные расхождения, существенно не влияющие на результат оценки.
- В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются. Поэтому при расчете стоимости объектов оценки НДС не учитывался.
- Количественные и качественные характеристики аналогов, выбранных для реализации сравнительного подхода, уточнялись в процессе телефонных переговоров с продавцами. В связи с этим часть использованных для расчетов характеристик аналогов могут отличаться от тех, которые отражены на скриншотах объявлений о продаже.

8.3 Подпись оценщика, участвующего в подготовке Отчета

Генеральный Директор АО «НKK «СЭНК»

А.В. Иванов

Оценщик

А.В. Иванов

М.П.

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

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Выписка из ЕГРН от 17.04.2025г. (7 шт.)

Перечень основных внешних источников информации, использованных в оценке.

1. Материалы об объектах аналогов, использованных в рамках сравнительного подхода: ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода; копии интернет страниц приведены в Приложении 2.

2. Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.

3. Аналитический сборник «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6050320-6-9.

4. Аналитический сборник «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6050320-7-6.

5. Аналитическая информация НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru/>).

Приложение 1. Копии правоустанавливающей и технической документации

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

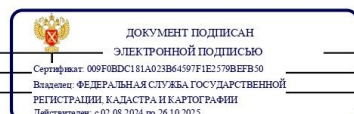


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:351		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0110510		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д.Агафониха		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	3872910		
Кадастровые номера объектов расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженер:	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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:351		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		



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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC161A023B64397F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/033/2012-329 27.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0110510:351-50/13/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC161A023B64397F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEBF50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEBF50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550							
Кадастровый номер:				50:04:0110510:351			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	247°24.4'	43	данные отсутствуют	50:04:0110513:202	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	351°35.9'	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	65°54.1'	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	159°26.6'	1.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	65°23.5'	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	171°30.8'	35.91	данные отсутствуют	50:04:0110510:347	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
				Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142550				
Кадастровый номер:		50:04:0110510:351		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	502456.22	2181028.98	-	0.3
2	502491.74	2181023.68	-	0.3
3	502483.83	2181006.41	-	0.3
4	502485.11	2181005.93	-	0.3
5	502475.31	2180984.02	-	0.3
6	502439.7	2180989.28	-	0.3
1	502456.22	2181028.98	-	0.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628			
Кадастровый номер:	50:04:0110513:202		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0110513		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:4:03:11:18:25; Условный номер 50:04:11:00252; 50:4:03:11:18:25		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д. Агафониха, уч.13		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	3872910		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для 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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628			
Кадастровый номер:	50:04:0110513:202		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628			
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628			
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/062/2005-402 19.12.2005 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0110513:202-50/113/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628		
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628		
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628			
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628							
Кадастровый номер:				50:04:0110513:202			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	66°51.1'	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	67°24.4'	43	данные отсутствуют	50:04:0110510:351	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	170°50.6'	20.3	данные отсутствуют	50:04:0110510:347	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	170°51.7'	11.08	данные отсутствуют	50:04:0110517:178	127287, г. Москва, г. Москва, ул. 1-я Хутурская, д. 8, к. 2, кв. 37
5	1.1.5	1.1.6	247°12.6'	49.1	данные отсутствуют	50:04:0110510:348	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.1	350°58.8'	31.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142628					
Кадастровый номер:		50:04:0110513:202			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	502437.34	2180983.76	-	0.3	
2	502439.7	2180989.28	-	0.3	
3	502456.22	2181028.98	-	0.3	
4	502436.18	2181032.21	-	0.3	
5	502425.24	2181033.97	-	0.3	
6	502406.22	2180988.7	-	0.3	
1	502437.34	2180983.76	-	0.3	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:348		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0110510		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д.Агафониха		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	3872910		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для 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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFFB50	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:348		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	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: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFFB50	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/033/2012-328 27.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0110510:348-50/113/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488							
Кадастровый номер:				50:04:0110510:348			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	353°28.4'	31.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	67°12.6'	49.1	данные отсутствуют	50:04:0110513:202	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	173°29.0'	31.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	50:04:0110517:178	127287, г. Москва, ул. 1-я Хутурская, д. 8, к. 2, кв. 37
5	1.1.4	1.1.1	247°9.8'	49.11	данные отсутствуют	50:04:0110510:741	127287, г. Москва, ул. 1-я Хутурская, д. 8, к. 2, кв. 37

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

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142488				
Кадастровый номер:		50:04:0110510:348		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	502374.58	2180992.32	-	0.3
2	502406.22	2180988.7	-	0.3
3	502425.24	2181033.97	-	0.3
4	502393.64	2181037.58	-	0.3
1	502374.58	2180992.32	-	0.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:347		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0110510		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-04/028/2006-359		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Габовский с/о, д.Агафониха		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	3872910		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для 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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453			
Кадастровый номер:	50:04:0110510:347		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/033/2012-327 27.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0110510:347-50/113/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453		
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453			
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453							
Кадастровый номер:				50:04:0110510:347			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	350°50.6'	20.3	данные отсутствуют	50:04:0110513:202	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	351°30.8'	35.91	данные отсутствуют	50:04:0110510:351	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	66°57.6'	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	159°40.3'	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	242°57.7'	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	170°9.7'	23.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	248°57.2'	22	данные отсутствуют	50:04:0110517:178	127287, г. Москва, г. Москва, ул. 1-я Хуторская, д. 8, к. 2, кв. 37
8	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	50:04:0110510:741	127287, г. Москва, г. Москва, ул. 1-я Хуторская, д. 8, к. 2, кв. 37

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
				Всего листов выписки: 9
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142453				
Кадастровый номер:		50:04:0110510:347		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	502436.18	2181032.21	-	0.3
2	502456.22	2181028.98	-	0.3
3	502491.74	2181023.68	-	0.3
4	502502.7	2181049.45	-	0.3
5	502473.63	2181060.22	-	0.3
6	502467.72	2181048.64	-	0.3
7	502444.08	2181052.74	-	0.3
1	502436.18	2181032.21	-	0.3

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142212			
Кадастровый номер:	50:04:0000000:61211		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Условный номер 50-50-04/059/2007-106		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, дер. Агафониха		
Площадь:	13.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Хозяйственное строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	225449.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:04:0110510:348		
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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142212			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:61211	
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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142212			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:61211	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/059/2007-106 17.08.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0000000:61211-50/113/2020-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

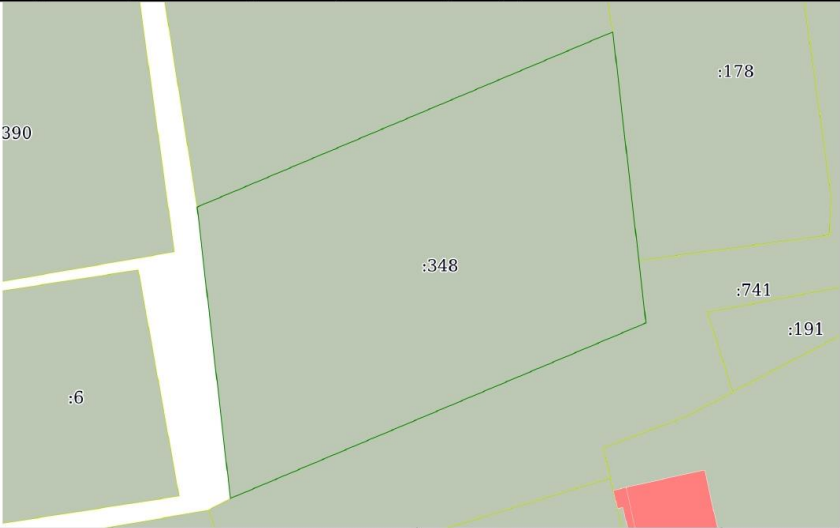
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142212			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:61211	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B8F50		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142212			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:61211	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B8F50		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142363			
Кадастровый номер:	50:04:0000000:67241		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Условный номер 50-50-04/059/2007-105		
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, дер.Агафониха		
Площадь:	13.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Хозяйственное строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	225449.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:04:0110510:347		
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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	инициалы, фамилия
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142363			
Кадастровый номер:	50:04:0000000:67241		
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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	инициалы, фамилия
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142363			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:67241	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/059/2007-105 17.08.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0000000:67241-50/113/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2370BFB50	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142363			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:67241	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2370BFB50	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142363			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:67241	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2025, поступившего на рассмотрение 17.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142395			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:66856	
Номер кадастрового квартала:		50:04:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.09.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер б/н; Условный номер 50-50-04/059/2007-104	
Местоположение:		Московская область, Дмитровский район, дер.Агафониха	
Площадь:		13.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Хозяйственное строение	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		225449.64	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:04:0110510:351	
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142395			
Кадастровый номер:	50:04:0000000:66856		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России". 7707083893		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142395			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:66856	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванилова Мария Владимировна, 01.11.1987, Российской Федерации, СНИЛС 135-002-610 96 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №571298, выдан 15.12.2009, Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по городу Москве в ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/059/2007-104 17.08.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2020 09:29:24
	номер государственной регистрации:		50:04:0000000:66856-50/113/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 06.06.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 1/И-6005, выдан 25.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142395		
Кадастровый номер: 50:04:0000000:66856		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
17.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92142395		
Кадастровый номер: 50:04:0000000:66856		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Приложение 2. Подтверждение полученной из внешних источников информации

Объявления о продаже земельных участков

Аналог 1

← → ↺

avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4576972345

🔍 ⭐

📅 Журнал договоров

🏦 Банк-Оценщик

🏠 Оценка имущества

📄 Публичная кадастр...

➕ Яндекс

📊 АРМ Оценка

🔧 Конструктор карт Я...

👤 Личный кабинет

📁 Архив бесплатных...

📄 Единая информаци...

📄 iLovePDF | Онлай...

📍 Яндекс Карты — тр...

Участок 15 сот. (ИЖС)

🔖 Добавить в избранное

⚖ Сравнить

📌 Добавить заметку

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Рыбаки

Рогачёвское шоссе, 20 км

Показать карту

Описание

Продаю земельный участок 15 соток на Круглом озере в деревне Рыбаки!

Идеальное место для вашего загородного дома или дачи! Участок расположен в живописной деревне Рыбаки, окруженной природой и спокойствием.

Преимущества:

- Площадь: 15 соток, достаточно места для строительства и обустройства.

10 000 000 ₽

666 667 ₽ за сотку

В ипотеку от 75 164 814 руб.

Показать расчет

8 964 599-07-04

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Avito с 2019 года

Документы проверены

Финансы: 4,9/5 (тоже O.D.)

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Участвуйте в розыгрыше автомобиля и других призов

Запустить рекламу

С 1 июля по 31 июля 2024 года. Проводится розыгрыш среди участников акции. Победитель розыгрыша получит автомобиль и другие призы. Место в розыгрыше бесплатно. На Avito. Только для зарегистрированных пользователей.

12+

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

← → ↺

avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4576972345

🔍 ⭐

📅 Журнал договоров

🏦 Банк-Оценщик

🏠 Оценка имущества

📄 Публичная кадастр...

➕ Яндекс

📊 АРМ Оценка

🔧 Конструктор карт Я...

👤 Личный кабинет

📁 Архив бесплатных...

📄 Единая информаци...

📄 iLovePDF | Онлай...

📍 Яндекс Карты — тр...

Об участке

Площадь: 15 сот.
Расстояние от МКАД: 20 км

10 000 000 ₽

666 667 ₽ за сотку
В ипотеку от 75 164 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 964 599-07-04

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Повел

Частное лицо
На сайте с 2019 года
Документы проверены
Оценки: 6,87 (тонк.оц.)

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Рыбаки
Рогачёвское шоссе, 20 км

Показать карту

Описание

Продаю земельный участок 15 соток на Круглом озере в деревне Рыбаки! Идеальное место для вашего загородного дома или дачи! Участок расположен в живописной деревне Рыбаки, окруженной природой и спокойствием.

Преимущества:

- Площадь: 15 соток, достаточно места для строительства и обустройства.
- Вода: Участок находится в непосредственной близости от Круглого озера, что обеспечивает прекрасные возможности для рыбалки и отдыха на воде.
- Природа: Чистый воздух, красивые пейзажи и возможность насладиться природой в любое время года.
- Транспортная доступность: Удобный подъезд к участку, всего в 25 километрах от Москвы по Дмитровскому или Поневгородскому шоссе.
- Инфраструктура: В деревне есть все необходимые коммуникации и объекты инфраструктуры. Подключено электричество 15кВт. На участке 2 бытовки.

Этот участок станет отличным местом для жизни или отдыха вдали от городской суеты. Не упустите шанс стать владельцем этого уникального предложения!

Цена: 10 000 000

Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и организовать просмотр!

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости земли

От платежа

Стоимость участка

10 000 000 ₽

Стоимость дома

5 000 000 ₽

Первоначальный взнос

100 тыс.₽

Срок кредита

500 тыс.₽

Активация Windows

Продам земельный участок ижс 25.0 сот городской округ Дмитровский деревня Агафониха Лобня

№ 161616295 Размещено 21 мар в 08:53 Просмотров всего 2, сегодня 0

Бесплатная навсегда
[Заказать](#)

☆
👤
🔒 Пожаловаться
✎ Редактировать

площадь участка
25.0 сот.

Цена: 12 000 000 ₽ 480 000 ₽/сот

агент
 [Показать телефон](#)

Адрес: городской округ Дмитровский, д. Агафониха

Kia Rio Comfort в Москве
850 000 ₽
Позвоните и заберите отчет по авто в подарок!
[Узнать больше](#)

Описание

Продается участок ИЖС 25 сот. Состоит из 3 участков. Лесной поселок на 24 участка полностью огорожен забором остались последние 3 участка!

Купите этот участок в ипотеку
Для пользователей olap.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита в годах	Процентная ставка
12 000 000 ₽	6 900 000 ₽	30	15.93 %

от 68 295 ₽ Приблизительный ежемесячный платеж

Ипотечные программы

Банк	Название ипотеки	Мин. ставка	Мак. платеж	Мак. сумма	Мак. взнос	Срок рассмотрения	Подтверждающие документы
Сбербанк							

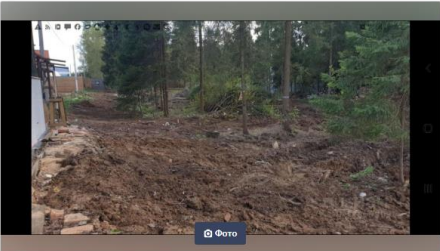
Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Аналог 4

Продается участок, 5 сот.

Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Алафонка деревня, ул. Спортбазы Озеро Круглое На карте
 ▲ Дмитровское шоссе 26 км от МКАД /▲ Рогачевское шоссе 27 км от МКАД
 D1 Лобня 19 мин. D3 Новоподрезково 24 мин. D3 Сколково 25 мин.



Площадь участка
5 сот.

Статус участка
ИЖС

Продается участок на правильной форме, газу, подведенная электричество в наличии. Рядом магазины, автобусная остановка, спортивная база. По границе лес. Газ в трех метрах.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё предложение? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

4 200 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 4 074 000 ₽

Эксперт от Циана
Получите с помощью и сделкой

Цена за сотку 840 000 ₽/сот.

+7 986 254-08-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

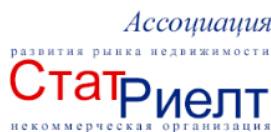
Собственник
ID 177833
Предоставил паспорт

ЖК «1-й Измайловский»

Скидки до 22% на квартиры в Москве. 2 ветки метро в пешей доступности. Сдача в этом году



Копии использованных в оценке материалов из интернет ресурса НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

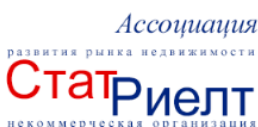
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) – работа, относящаяся к особенностям конкретного участка – учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за I квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «СтатРиелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Копии использованных в оценке материалов из Справочника оценщика недвижимости – 2024.

Земельные участки. Часть 1.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера)

Значения корректировки на близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка

Таблица 357. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,74	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Копии использованных в оценке материалов из Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Л.А. Лейфера)

Значения скидки на торг (коллективное мнение оценщиков)

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

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

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

Значения скидки на торг (коллективное мнение сотрудников банковских структур)

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4%	18,3%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8%	16,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2%	19,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0%	21,9%

Таблица 290. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,6%	12,4%	26,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	17,5%	11,3%	23,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,7%	13,8%	27,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,8%	10,2%	21,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,6%	13,9%	29,3%

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

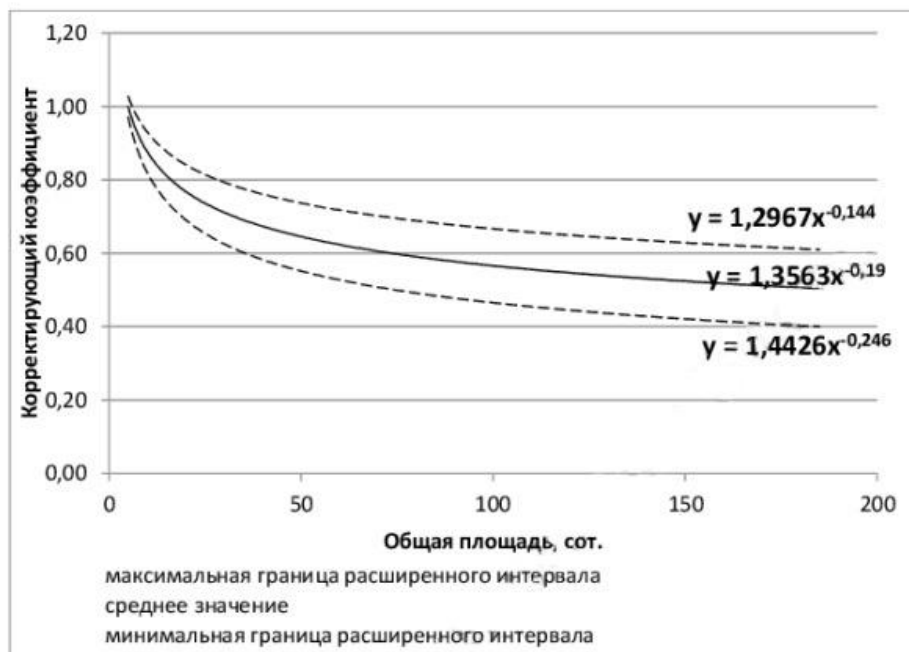


Рис. 21. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расширенный интервал.

Таблица 115. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,84	1,00
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,93	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81	1,00

Таблица 228. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,80	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,78	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,87	0,99
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,84	0,95

Копии материалов, использованных для определения комиссии организатора торгов

торговая-площадка-взгп.рф/tariff.html

Сервисы: Яндекс, Авито, росреестр, Statbelt, eBook, кадастровая карта, Оценщик.ру, Mail.ru, Недвижимость Каз., e-Kazan, БИЗНЕС Online, ДСО, Курс Доллара, Банк-Оценщик, дисклик, моб.оценщ, Список для чтения

Тарифы

Тарифы на размещение лотов на электронной площадке "Всероссийская Электронная Торговая Площадка" (действуют с 10.09.2015 г.)

Регистрация участников торгов - бесплатно.

За проведение торгов в электронной форме для Организаторов торгов предусмотрена оплата услуг Оператора электронной площадки. Стоимость услуг Оператора электронной площадки складывается из двух частей: «Фиксированная часть» и «Прогрессивная часть».

Оплата услуг осуществляется путем внесения Организатором торгов на счет Оператора электронной площадки предоплаты в размере, устанавливаемом Разделом 1 «Фиксированная часть».

«Прогрессивная часть» оплачивается после подведения результатов торгов.

Раздел 1. «Фиксированная часть»		
Наименование услуги	Количество лотов	Стоимость услуг оператора электронной площадки, руб.
Проведение открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве	Неограниченно	1 000

Раздел 2. «Прогрессивная часть»	
Фактическая цена реализуемого имущества	Стоимость услуг оператора электронной площадки, руб.
До 10 млн. руб.	3,0% от цены лота, по которой было фактически реализовано имущество
От 10 млн. руб. до 50 млн. руб.	2,5% от цены лота, по которой было фактически реализовано имущество
От 50 млн. руб. до 100 млн. руб.	2,0% от цены лота, по которой было фактически реализовано имущество
От 100 млн. руб. до 500 млн. руб.	1,0% от цены лота, по которой было фактически реализовано имущество
От 500 млн. руб.	0,5% от цены лота, по которой было фактически реализовано имущество

«Фиксированная часть» уплачивается независимо от результатов проведения торгов. «Прогрессивная часть» уплачивается в случае признания торгов состоявшимися, а также в случае заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов в срок не позднее пяти рабочих дней с даты поступления денежных средств за реализованное имущество на расчетный счет арбитражного управляющего или организатора торгов.

По соглашению сторон (организатора торгов и оператора ЭТП) в отдельных случаях предусматривается применение индивидуального тарифа за оказание услуг оператора электронной торговой площадки по проведению открытых торгов в электронной форме, при этом необходимо заключить договор в письменном виде на бумажном носителе.

Архив тарифов.

Вход для участников системы

Войти в личный кабинет:

Логин:

Пароль:

Статистика

Участников	21140
Всего	16074 лотов
На сумму	414 812 286 361 руб.
Сейчас торгов	514 лотов
На сумму	16 704 076 703 руб.
Проведено	15157 лотов

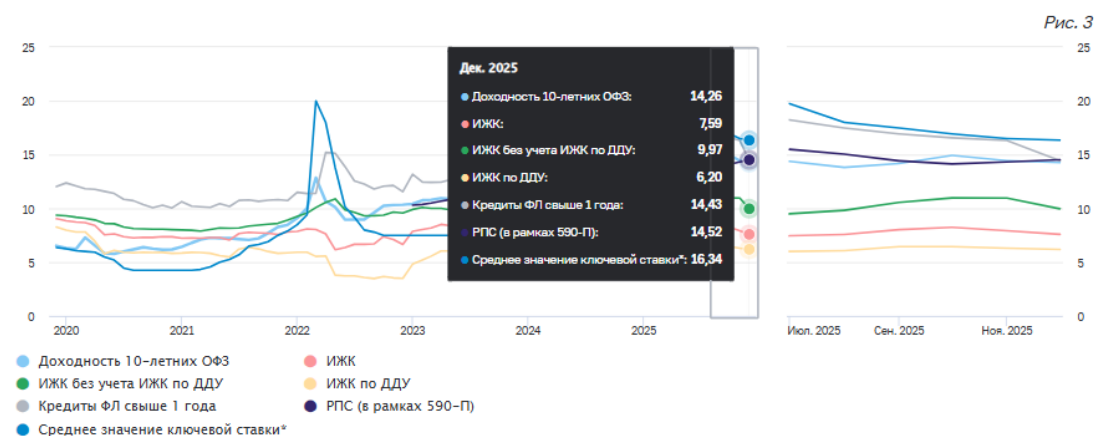
Источник: <https://xn-----6kcbaifbn4di5abenic8aq7kvd6a.xn--p1ai/tariff.html>

Копии материалов, использованных для определения среднерыночной доходности

В декабре 2025 года средневзвешенная ставка по ИЖК* снизилась до 7,6% (с 7,9% годовых в ноябре) вследствие снижения доли выдачи ИЖК на рыночных условиях (до 18,6% с 22,0% в ноябре). Процентная ставка по ИЖК по ДДУ уменьшилась до 6,2% (-0,1 п.п. за месяц). На рынке готового жилья процентная ставка по ИЖК снизилась до 10,0%.**

*** Средневзвешенная ставка по ИЖК рассчитана с учетом кредитов по программам господдержки, предусматривающим субсидирование процентной ставки.

Процентные ставки по операциям в рублях, % годовых



* Среднее значение ключевой ставки Банка России - среднее арифметическое за месяц значение ключевой ставки Банка России.

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1225/

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-548-217848/25

03.10.2025 г.

г. Казань

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"
Юридический адрес: 420088, РТ, г. Казань, Проспект Победы, д. 178, оф. 418
ИНН: 1655040831
E-mail: company@senk.ru
Тел.: 8 (843) 5260000

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Петербургская, д. 42
E-mail: OsoKazan@ingos.ru
Тел.: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С «01» января 2026 года по «31» декабря 2027 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «08» июня 2004 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 560 250 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 520 000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии подлежит уплате согласно следующему графику:
5.2.1. За период с «01» января 2026 г. по «31» марта 2026 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «01» января 2026 г.;
5.2.2. За период с «01» апреля 2026 г. по «30» июня 2026 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2026 г.;
5.2.3. За период с «01» июля 2026 г. по «30» сентября 2026 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2026 г.;
5.2.4. За период с «01» октября 2026 г. по «31» декабря 2026 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2026 г.;
5.2.5. За период с «01» января 2027 г. по «31» марта 2027 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2026 г.;
5.2.6. За период с «01» апреля 2027 г. по «30» июня 2027 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2027 г.;
5.2.7. За период с «01» июля 2027 г. по «30» сентября 2027 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2027 г.;
5.2.8. За период с «01» октября 2027 г. по «31» декабря 2027 г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2027 г.



КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор АО «СЭНК»

Страхователь:

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор АО «СЭНК»



6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

5.3. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

Страхователь: _____

Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные в настоящем пункте расходы 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 причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО "ННК "СЭНК"

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____ А.В. Иванов

От Страховщика: _____ А.И. Мустафина

Генеральный директор

Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: be62ba81-a613-4c83-a9d0-6bba9983dec3

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОТПРАВЛЕНО СПАО "ИНГОССТРАХ", Мустафина Альбина Ильсуровна
Страхователь Эл. доверенность №ef4b8bb7-9e80-40a3-a481-791faf4a1db7

13.10.25 15:44 (MSK) Сертификат 098E2DB0014B3B1B843FB6AD0A8216025
Страховщик:

УТВЕРЖДЕНО АО "ННК "СЭНК", ИВАНОВ АЛЕКСАНДР ВЯЧЕСЛАВОВИЧ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

13.10.25 16:25 (MSK) Сертификат 029A4567009EB2BEB74E1178DBB2A1AA74

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-217848/25 от 03.10.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-548-217848/25 от 03.10.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

420088, РТ, г. Казань, Проспект Победы, д. 178, оф. 418

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «01» января 2026 года по «31» декабря 2027 года

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

24 месяца

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

«08» июня 2004 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

250 000 000 рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей



250 000 рублей

0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:

560 250 000 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк Инго
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:

А.И. Мустафина
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: be62ba81-a613-4c83-a9d0-6bba9983dec3

ОТПРАВЛЕНО

СПАО "ИНГОССТРАХ", Мустафина Альбина Ильсуровна
Эл. доверенность №ef4b8bb7-9e80-40a3-a481-791faf4a1db7
Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05, ОС № 0928-06, ОС № 0928-07, ОС № 0928-08, ОС № 0928-09, ОС № 0928-10, ОС № 0928-11, ОС № 0928-12, ОС № 0928-13, ОС № 0928-14, ОС № 0928-15, ОС № 0928-16, ОС № 0928-17, ОС № 0928-18, ОС № 0928-19, ОС № 0928-20, ОС № 0928-21, ОС № 0928-22, ОС № 0928-23, ОС № 0928-24, ОС № 0928-25, ОС № 0928-26, ОС № 0928-27, ОС № 0928-28, ОС № 0928-29, ОС № 0928-30, ОС № 0928-31, ОС № 0928-32, ОС № 0928-33, ОС № 0928-34, ОС № 0928-35, ОС № 0928-36, ОС № 0928-37, ОС № 0928-38, ОС № 0928-39, ОС № 0928-40, ОС № 0928-41, ОС № 0928-42, ОС № 0928-43, ОС № 0928-44, ОС № 0928-45, ОС № 0928-46, ОС № 0928-47, ОС № 0928-48, ОС № 0928-49, ОС № 0928-50, ОС № 0928-51, ОС № 0928-52, ОС № 0928-53, ОС № 0928-54, ОС № 0928-55, ОС № 0928-56, ОС № 0928-57, ОС № 0928-58, ОС № 0928-59, ОС № 0928-60, ОС № 0928-61, ОС № 0928-62, ОС № 0928-63, ОС № 0928-64, ОС № 0928-65, ОС № 0928-66, ОС № 0928-67, ОС № 0928-68, ОС № 0928-69, ОС № 0928-70, ОС № 0928-71, ОС № 0928-72, ОС № 0928-73, ОС № 0928-74, ОС № 0928-75, ОС № 0928-76, ОС № 0928-77, ОС № 0928-78, ОС № 0928-79, ОС № 0928-80, ОС № 0928-81, ОС № 0928-82, ОС № 0928-83, ОС № 0928-84, ОС № 0928-85, ОС № 0928-86, ОС № 0928-87, ОС № 0928-88, ОС № 0928-89, ОС № 0928-90, ОС № 0928-91, ОС № 0928-92, ОС № 0928-93, ОС № 0928-94, ОС № 0928-95, ОС № 0928-96, ОС № 0928-97, ОС № 0928-98, ОС № 0928-99, ОС № 0928-100, ОС № 0928-101, ОС № 0928-102, ОС № 0928-103, ОС № 0928-104, ОС № 0928-105, ОС № 0928-106, ОС № 0928-107, ОС № 0928-108, ОС № 0928-109, ОС № 0928-110, ОС № 0928-111, ОС № 0928-112, ОС № 0928-113, ОС № 0928-114, ОС № 0928-115, ОС № 0928-116, ОС № 0928-117, ОС № 0928-118, ОС № 0928-119, ОС № 0928-120, ОС № 0928-121, ОС № 0928-122, ОС № 0928-123, ОС № 0928-124, ОС № 0928-125, ОС № 0928-126, ОС № 0928-127, ОС № 0928-128, ОС № 0928-129, ОС № 0928-130, ОС № 0928-131, ОС № 0928-132, ОС № 0928-133, ОС № 0928-134, ОС № 0928-135, ОС № 0928-136, ОС № 0928-137, ОС № 0928-138, ОС № 0928-139, ОС № 0928-140, ОС № 0928-141, ОС № 0928-142, ОС № 0928-143, ОС № 0928-144, ОС № 0928-145, ОС № 0928-146, ОС № 0928-147, ОС № 0928-148, ОС № 0928-149, ОС № 0928-150, ОС № 0928-151, ОС № 0928-152, ОС № 0928-153, ОС № 0928-154, ОС № 0928-155, ОС № 0928-156, ОС № 0928-157, ОС № 0928-158, ОС № 0928-159, ОС № 0928-160, ОС № 0928-161, ОС № 0928-162, ОС № 0928-163, ОС № 0928-164, ОС № 0928-165, ОС № 0928-166, ОС № 0928-167, ОС № 0928-168, ОС № 0928-169, ОС № 0928-170, ОС № 0928-171, ОС № 0928-172, ОС № 0928-173, ОС № 0928-174, ОС № 0928-175, ОС № 0928-176, ОС № 0928-177, ОС № 0928-178, ОС № 0928-179, ОС № 0928-180, ОС № 0928-181, ОС № 0928-182, ОС № 0928-183, ОС № 0928-184, ОС № 0928-185, ОС № 0928-186, ОС № 0928-187, ОС № 0928-188, ОС № 0928-189, ОС № 0928-190, ОС № 0928-191, ОС № 0928-192, ОС № 0928-193, ОС № 0928-194, ОС № 0928-195, ОС № 0928-196, ОС № 0928-197, ОС № 0928-198, ОС № 0928-199, ОС № 0928-200, ОС № 0928-201, ОС № 0928-202, ОС № 0928-203, ОС № 0928-204, ОС № 0928-205, ОС № 0928-206, ОС № 0928-207, ОС № 0928-208, ОС № 0928-209, ОС № 0928-210, ОС № 0928-211, ОС № 0928-212, ОС № 0928-213, ОС № 0928-214, ОС № 0928-215, ОС № 0928-216, ОС № 0928-217, ОС № 0928-218, ОС № 0928-219, ОС № 0928-220, ОС № 0928-221, ОС № 0928-222, ОС № 0928-223, ОС № 0928-224, ОС № 0928-225, ОС № 0928-226, ОС № 0928-227, ОС № 0928-228, ОС № 0928-229, ОС № 0928-230, ОС № 0928-231, ОС № 0928-232, ОС № 0928-233, ОС № 0928-234, ОС № 0928-235, ОС № 0928-236, ОС № 0928-237, ОС № 0928-238, ОС № 0928-239, ОС № 0928-240, ОС № 0928-241, ОС № 0928-242, ОС № 0928-243, ОС № 0928-244, ОС № 0928-245, ОС № 0928-246, ОС № 0928-247, ОС № 0928-248, ОС № 0928-249, ОС № 0928-250, ОС № 0928-251, ОС № 0928-252, ОС № 0928-253, ОС № 0928-254, ОС № 0928-255, ОС № 0928-256, ОС № 0928-257, ОС № 0928-258, ОС № 0928-259, ОС № 0928-260, ОС № 0928-261, ОС № 0928-262, ОС № 0928-263, ОС № 0928-264, ОС № 0928-265, ОС № 0928-266, ОС № 0928-267, ОС № 0928-268, ОС № 0928-269, ОС № 0928-270, ОС № 0928-271, ОС № 0928-272, ОС № 0928-273, ОС № 0928-274, ОС № 0928-275, ОС № 0928-276, ОС № 0928-277, ОС № 0928-278, ОС № 0928-279, ОС № 0928-280, ОС № 0928-281, ОС № 0928-282, ОС № 0928-283, ОС № 0928-284, ОС № 0928-285, ОС № 0928-286, ОС № 0928-287, ОС № 0928-288, ОС № 0928-289, ОС № 0928-290, ОС № 0928-291, ОС № 0928-292, ОС № 0928-293, ОС № 0928-294, ОС № 0928-295, ОС № 0928-296, ОС № 0928-297, ОС № 0928-298, ОС № 0928-299, ОС № 0928-300, ОС № 0928-301, ОС № 0928-302, ОС № 0928-303, ОС № 0928-304, ОС № 0928-305, ОС № 0928-306, ОС № 0928-307, ОС № 0928-308, ОС № 0928-309, ОС № 0928-310, ОС № 0928-311, ОС № 0928-312, ОС № 0928-313, ОС № 0928-314, ОС № 0928-315, ОС № 0928-316, ОС № 0928-317, ОС № 0928-318, ОС № 0928-319, ОС № 0928-320, ОС № 0928-321, ОС № 0928-322, ОС № 0928-323, ОС № 0928-324, ОС № 0928-325, ОС № 0928-326, ОС № 0928-327, ОС № 0928-328, ОС № 0928-329, ОС № 0928-330, ОС № 0928-331, ОС № 0928-332, ОС № 0928-333, ОС № 0928-334, ОС № 0928-335, ОС № 0928-336, ОС № 0928-337, ОС № 0928-338, ОС № 0928-339, ОС № 0928-340, ОС № 0928-341, ОС № 0928-342, ОС № 0928-343, ОС № 0928-344, ОС № 0928-345, ОС № 0928-346, ОС № 0928-347, ОС № 0928-348, ОС № 0928-349, ОС № 0928-350, ОС № 0928-351, ОС № 0928-352, ОС № 0928-353, ОС № 0928-354, ОС № 0928-355, ОС № 0928-356, ОС № 0928-357, ОС № 0928-358, ОС № 0928-359, ОС № 0928-360, ОС № 0928-361, ОС № 0928-362, ОС № 0928-363, ОС № 0928-364, ОС № 0928-365, ОС № 0928-366, ОС № 0928-367, ОС № 0928-368, ОС № 0928-369, ОС № 0928-370, ОС № 0928-371, ОС № 0928-372, ОС № 0928-373, ОС № 0928-374, ОС № 0928-375, ОС № 0928-376, ОС № 0928-377, ОС № 0928-378, ОС № 0928-379, ОС № 0928-380, ОС № 0928-381, ОС № 0928-382, ОС № 0928-383, ОС № 0928-384, ОС № 0928-385, ОС № 0928-386, ОС № 0928-387, ОС № 0928-388, ОС № 0928-389, ОС № 0928-390, ОС № 0928-391, ОС № 0928-392, ОС № 0928-393, ОС № 0928-394, ОС № 0928-395, ОС № 0928-396, ОС № 0928-397, ОС № 0928-398, ОС № 0928-399, ОС № 0928-400, ОС № 0928-401, ОС № 0928-402, ОС № 0928-403, ОС № 0928-404, ОС № 0928-405, ОС № 0928-406, ОС № 0928-407, ОС № 0928-408, ОС № 0928-409, ОС № 0928-410, ОС № 0928-411, ОС № 0928-412, ОС № 0928-413, ОС № 0928-414, ОС № 0928-415, ОС № 0928-416, ОС № 0928-417, ОС № 0928-418, ОС № 0928-419, ОС № 0928-420, ОС № 0928-421, ОС № 0928-422, ОС № 0928-423, ОС № 0928-424, ОС № 0928-425, ОС № 0928-426, ОС № 0928-427, ОС № 0928-428, ОС № 0928-429, ОС № 0928-430, ОС № 0928-431, ОС № 0928-432, ОС № 0928-433, ОС № 0928-434, ОС № 0928-435, ОС № 0928-436, ОС № 0928-437, ОС № 0928-438, ОС № 0928-439, ОС № 0928-440, ОС № 0928-441, ОС № 0928-442, ОС № 0928-443, ОС № 0928-444, ОС № 0928-445, ОС № 0928-446, ОС № 0928-447, ОС № 0928-448, ОС № 0928-449, ОС № 0928-450, ОС № 0928-451, ОС № 0928-452, ОС № 0928-453, ОС № 0928-454, ОС № 0928-455, ОС № 0928-456, ОС № 0928-457, ОС № 0928-458, ОС № 0928-459, ОС № 0928-460, ОС № 0928-461, ОС № 0928-462, ОС № 0928-463, ОС № 0928-464, ОС № 0928-465, ОС № 0928-466, ОС № 0928-467, ОС № 0928-468, ОС № 0928-469, ОС № 0928-470, ОС № 0928-471, ОС № 0928-472, ОС № 0928-473, ОС № 0928-474, ОС № 0928-475, ОС № 0928-476, ОС № 0928-477, ОС № 0928-478, ОС № 0928-479, ОС № 0928-480, ОС № 0928-481, ОС № 0928-482, ОС № 0928-483, ОС № 0928-484, ОС № 0928-485, ОС № 0928-486, ОС № 0928-487, ОС № 0928-488, ОС № 0928-489, ОС № 0928-490, ОС № 0928-491, ОС № 0928-492, ОС № 0928-493, ОС № 0928-494, ОС № 0928-495, ОС № 0928-496, ОС № 0928-497, ОС № 0928-498, ОС № 0928-499, ОС № 0928-500, ОС № 0928-501, ОС № 0928-502, ОС № 0928-503, ОС № 0928-504, ОС № 0928-505, ОС № 0928-506, ОС № 0928-507, ОС № 0928-508, ОС № 0928-509, ОС № 0928-510, ОС № 0928-511, ОС № 0928-512, ОС № 0928-513, ОС № 0928-514, ОС № 0928-515, ОС № 0928-516, ОС № 0928-517, ОС № 0928-518, ОС № 0928-519, ОС № 0928-520, ОС № 0928-521, ОС № 0928-522, ОС № 0928-523, ОС № 0928-524, ОС № 0928-525, ОС № 0928-526, ОС № 0928-527, ОС № 0928-528, ОС № 0928-529, ОС № 0928-530, ОС № 0928-531, ОС № 0928-532, ОС № 0928-533, ОС № 0928-534, ОС № 0928-535, ОС № 0928-536, ОС № 0928-537, ОС № 0928-538, ОС № 0928-539, ОС № 0928-540, ОС № 0928-541, ОС № 0928-542, ОС № 0928-543, ОС № 0928-544, ОС № 0928-545, ОС № 0928-546, ОС № 0928-547, ОС № 0928-548, ОС № 0928-549, ОС № 0928-550, ОС № 0928-551, ОС № 0928-552, ОС № 0928-553, ОС № 0928-554, ОС № 0928-555, ОС № 0928-556, ОС № 0928-557, ОС № 0928-558, ОС № 0928-559, ОС № 0928-560, ОС № 0928-561, ОС № 0928-562, ОС № 0928-563, ОС № 0928-564, ОС № 0928-565, ОС № 0928-566, ОС № 0928-567, ОС № 0928-568, ОС № 0928-569, ОС № 0928-570, ОС № 0928-571, ОС № 0928-572, ОС № 0928-573, ОС № 0928-574, ОС № 0928-575, ОС № 0928-576, ОС № 0928-577, ОС № 0928-578, ОС № 0928-579, ОС № 0928-580, ОС № 0928-581, ОС № 0928-582, ОС № 0928-583, ОС № 0928-584, ОС № 0928-585, ОС № 0928-586, ОС № 0928-587, ОС № 0928-588, ОС № 0928-589, ОС № 0928-590, ОС № 0928-591, ОС № 0928-592, ОС № 0928-593, ОС № 0928-594, ОС № 0928-595, ОС № 0928-596, ОС № 0928-597, ОС № 0928-598, ОС № 0928-599, ОС № 0928-600, ОС № 0928-601, ОС № 0928-602, ОС № 0928-603, ОС № 0928-604, ОС № 0928-605, ОС № 0928-606, ОС № 0928-607, ОС № 0928-608, ОС № 0928-609, ОС № 0928-610, ОС № 0928-611, ОС № 0928-612, ОС № 0928-613, ОС № 0928-614, ОС № 0928-615, ОС № 0928-616, ОС № 0928-617, ОС № 0928-618, ОС № 0928-619, ОС № 0928-620, ОС № 0928-621, ОС № 0928-622, ОС № 0928-623, ОС № 0928-624, ОС № 0928-625, ОС № 0928-626, ОС № 0928-627, ОС № 0928-628, ОС № 0928-629, ОС № 0928-630, ОС № 0928-631, ОС № 0928-632, ОС № 0928-633, ОС № 0928-634, ОС № 0928-635, ОС № 0928-636, ОС № 0928-637, ОС № 0928-638, ОС № 0928-639, ОС № 0928-640, ОС № 0928-641, ОС № 0928-642, ОС № 0928-643, ОС № 0928-644, ОС № 0928-645, ОС № 0928-646, ОС № 0928-647, ОС № 0928-648, ОС № 0928-649, ОС № 0928-650, ОС № 0928-651, ОС № 0928-652, ОС № 0928-653, ОС № 0928-654, ОС № 0928-655, ОС № 0928-656, ОС № 0928-657, ОС № 0928-658, ОС № 0928-659, ОС № 0928-660, ОС № 0928-661, ОС № 0928-662, ОС № 0928-663, ОС № 0928-664, ОС № 0928-665, ОС № 0928-666, ОС № 0928-667, ОС № 0928-668, ОС № 0928-669, ОС № 0928-670, ОС № 0928-671, ОС № 0928-672, ОС № 0928-673, ОС № 0928-674, ОС № 0928-675, ОС № 0928-676, ОС № 0928-677, ОС № 0928-678, ОС № 0928-679, ОС № 0928-680, ОС № 0928-681, ОС № 0928-682, ОС № 0928-683, ОС № 0928-684, ОС № 0928-685, ОС № 0928-686, ОС № 0928-687, ОС № 0928-688, ОС № 0928-689, ОС № 0928-690, ОС № 0928-691, ОС № 0928-692, ОС № 0928-693, ОС № 0928-694, ОС № 0928-695, ОС № 0928-696, ОС № 0928-697, ОС № 0928-698, ОС № 0928-699, ОС № 0928-700, ОС № 0928-701, ОС № 0928-702, ОС № 0928-703, ОС № 0928-704, ОС № 0928-705, ОС № 0928-706, ОС № 0928-707, ОС № 0928-708, ОС № 0928-709, ОС № 0928-710, ОС № 0928-711, ОС № 0928-712, ОС № 0928-713, ОС № 0928-714, ОС № 0928-715, ОС № 0928-716, ОС № 0928-717, ОС № 0928-718, ОС № 0928-719, ОС № 0928-720, ОС № 0928-721, ОС № 0928-722, ОС № 0928-723, ОС № 0928-724, ОС № 0928-725, ОС № 0928-726, ОС № 0928-727, ОС № 0928-728, ОС № 0928-729, ОС № 0928-730, ОС № 0928-731, ОС № 0928-732, ОС № 0928-733, ОС № 0928-734, ОС № 0928-735, ОС № 0928-736, ОС № 0928-737, ОС № 0928-738, ОС № 0928-739, ОС № 0928-740, ОС № 0928-741, ОС № 0928-742, ОС № 0928-743, ОС № 0928-744, ОС № 0928-745, ОС № 0928-746, ОС № 0928-747, ОС № 0928-748, ОС № 0928-749, ОС № 0928-750, ОС № 0928-751, ОС № 0928-752, ОС № 0928-753, ОС № 0928-754, ОС № 0928-755, ОС № 0928-756, ОС № 0928-757, ОС № 0928-758, ОС № 0928-759, ОС № 0928-760, ОС № 0928-761, ОС № 0928-762, ОС № 0928-763, ОС № 0928-764, ОС № 0928-765, ОС № 0928-766, ОС № 0928-767, ОС № 0928-768, ОС № 0928-769, ОС № 0928-770, ОС № 0928-771, ОС № 0928-772, ОС № 0928-773, ОС № 0928-774, ОС № 0928-775, ОС № 0928-776, ОС № 0928-777, ОС № 0928-778, ОС № 0928-779, ОС № 0928-780, ОС № 0928-781, ОС № 0928-782, ОС № 0928-783, ОС № 0928-784, ОС № 0928-785, ОС № 0928-786, ОС



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-548-179860/24

03.12.2024 г.

г. Казань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Иванов Александр Вячеславович
Паспортные данные: серия 9205, номер 193270, выдан ОМ «Дербышки» Советского района гор. Казани от 22.08.2003 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Мира, дом 30, кв. 68
E-mail: aivanov@senk.ru
Тел.: 8(843)526-00-00
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Петербургская, д. 42
E-mail: OsoKazan@ingos.ru
Тел.: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «01» января 2025 года по «31» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 25 200 (Двадцать пять тысяч двести) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.01.2025 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
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.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

Страхователь

Страховщик

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. 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.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.3. Не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до начала каждого годового периода страхования по настоящему Договору, Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, влекущих увеличение степени риска, а также в случае наличия произведенных по настоящему Договору выплат страхового возмещения, вправе потребовать изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной суммы страховой премии соразмерно увеличению степени риска. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до конца очередного годового периода страхования. Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной суммы страховой премии, то Страховщик вправе потребовать расторжение настоящего Договора, направив Страхователю письменное уведомление.

В случае расторжения Договора на вышеуказанном основании Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально неистекшему периоду страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванов Александр Вячеславович

От Страхователя:  А.В. Иванов

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2024 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-548-179860/24 от 03.12.2024 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-548-179860/24 от 03.12.2024 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Иванов Александр Вячеславович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «01» января 2025 года по «31» декабря 2026 года

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2024 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038740-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Иванову Александру Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.