

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОН, В РАЙОНЕ
С. УСПЕНСКОЕ; МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н,
С/П УСПЕНСКОЕ, В РАЙОНЕ С. УСПЕНСКОЕ

НОМЕР ОТЧЕТА:	ИВ-131/18
ЗАКАЗЧИК:	БАНК ВТБ (ПАО)
ОЦЕНЩИК:	ООО «ЕВРОЭКСПЕРТ-ИПОТЕКА»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	22.08.2018
ДАТА ОЦЕНКИ:	21.08.2018

190000, г. Санкт-Петербург,
 ул. Большая Морская,
 д. 29
 Руководителю Департамента
 розничного взыскания
 Новикову Евгению Руслановичу
 22.08.2018 г.

Уважаемый Евгений Русланович!

В соответствии с Договором № 19/2018/ДРВ от 02.08.2018 г. между Банк ВТБ (ПАО) и ООО «Евроэксперт-Ипотека», нами выполнены расчеты рыночной и ликвидационной стоимостей земельных участков, расположенных по адресам: Московская область, Одинцовский район, в районе с. Успенское; Московская область, Одинцовский р-н, с/п Успенское, в районе с. Успенское по состоянию на 21.08.2018 г. для принятия управленческих решений.

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты по состоянию на дату оценки:

рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается)
 по состоянию на 21.08.2018 г. составляет

**59 782 000 (пятьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) руб.,
 или
 889 870 (восемьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот семьдесят) долл. США**

в том числе:

Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:372	11 956 400 (одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста) руб., или 177 974 (сто семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят четыре) долл. США
Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:220	23 912 800 (двадцать три миллиона девятьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб., или 355 947 (триста пятьдесят пять тысяч девятьсот сорок семь) долл. США
Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:154	23 912 800 (двадцать три миллиона девятьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб., или 355 947 (триста пятьдесят пять тысяч девятьсот сорок семь) долл. США

ликвидационная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается)
 по состоянию на 21.08.2018 г. составляет

**51 657 028 (пятьдесят один миллион шестьсот пятьдесят семь тысяч двадцать
 восемь) руб., или
 768 927 (семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать семь) долл. США**

С уважением,

Калимова Жанна Олеговна

Руководитель проектов

Департамента оценки жилой недвижимости

ООО «Евроэксперт-Ипотека»

+7 (495) 983 09 59

info@euroexpert.ru



СОДЕРЖАНИЕ

<i>Содержание</i>	5
1. Общие сведения	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	8
1.5. Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности..	9
1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия	10
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	11
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	13
2. Описание объекта оценки	15
2.1 <i>Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки</i>	15
2.2 <i>Фотографии объекта оценки</i>	18
2.3 <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</i>	21
3. Анализ рынка загородной недвижимости	23
4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	35
5. Оценка недвижимого имущества	37
5.1. Расчет рыночной стоимости СРАВНИТЕЛЬНЫМ подходом	37
5.2. Согласование результатов расчетов различными подходами.....	42
6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	43
7. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки.....	44
<i>Приложение 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки</i>	47
<i>Приложение 2. Информация об оценщике</i>	48
<i>Приложение 3. Копии документов об объекте оценки</i>	56

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер отчета об оценке	№ ИВ-131/18
Основание для проведения оценки	Договор № 19/2018/ДРВ от 02.08.2018 г. между Банк ВТБ (ПАО) и ООО «Евроэксперт-Ипотека»
Объект оценки	Земельные участки, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, - кадастровый номер 50:20:0041009:154, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:0041009:220, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:0041009:372, общей площадью 2 500 кв.м; расположенные по адресам: Московская область, Одинцовский район, Успенский с.о., в районе с. Успенское; Московская область, Одинцовский район, с/п Успенское, в районе с. Успенское
Оцениваемые имущественные права на объект и существующие ограничения права	Право собственности с обременением (Ипотека, весь объект; арест, разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение)
Правообладатель	Беджамов Георгий Иванович (в соответствии с Выписками из Единого государственного реестра недвижимости 99/2018/128185667; 99/2018/128184922; 99/2018/128186539 от 03.07.2018 г.)
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	Курс USD 67,1807 руб.
	Курс EUR 76,7204 руб.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для принятия управленческих решений
Дата оценки	21.08.2018г.
Период проведения работ	21.08.2018г. – 22.08.2018г.
Дата составления Отчета	22.08.2018г.
Дата осмотра Объекта оценки	21.08.2018г.
Результаты оценки (НДС не облагается)	Затратный подход Не применяется
	Сравнительный подход 59 782 000 рублей (НДС не облагается)
	Доходный подход Не применяется
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)	59 782 000 рублей, или 889 870 долларов США
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)	51 657 028 рублей, или 768 927 долларов США

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельные участки, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, - кадастровый номер 50:20:0041009:154, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:0041009:220, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:004 10 09:372, общей площадью 2 500 кв.м; расположенные по адресам: Московская область, Одинцовский район, Успенский с.о., в районе с. Успенское; Московская область, Одинцовский район, с/п Успенское, в районе с. Успенское
Оцениваемые имущественные права на объект и существующие ограничения права	Право собственности с обременением (Ипотека, весь объект; арест, разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение)
Характеристики Объекта недвижимости и его составных частей	См. приложение №3
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	21.08.2018 г.
Срок проведения оценки	21.08.2018г. – 22.08.2018г.
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат	При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. Общие допущения представлены в пункте 1.6.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование организации	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
ОГРН	ОГРН: 1027739609391, ИНН: 7702070139
Дата присвоения ОГРН	22.11.2002 г.
Юридический адрес организации	190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения об Оценщике

ФИО	Калимова Жанна Олеговна
Должность	Руководитель проектов Трудовой договор №02/2018 от 03.05.2018 E-mail: zhkalimova@euroexpert.ru Номер контактного телефона: (495) 983-09-59
Информация о членстве в СРО	Включена в реестр Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков" (регистрационный номер 509, дата регистрации 30.06.2017 г.; место нахождения организации: 109147, город Москва, Марксистская улица, дом 34 корпус 10
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом АНО ВО "Национальный институт финансовых рынков и управления" о профессиональной переподготовке серии ПП № 0042187 от 27.06.2017г., по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № № 180E0B4070125 от 21.06.2018 г., выдан: Страховое акционерное общество "ВСК", период действия с 23.06.2018 г. по 22.06.2019 г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	ООО "Евроэксперт-Ипотека"
ОГРН	ОГРН 1107746789688
Дата присвоения ОГРН	28.09.2010
Юридический адрес организации	121170, г. Москва, ул.Неверовского, д.10, стр.3, этаж 5, пом. 11
Контактная информация юридического лица	121170, г. Москва, ул.Неверовского, д.10, стр.3, этаж 5, пом. 11 тел. /факс: (495) 980-25-09
Местонахождение Оценщика	По местонахождению Исполнителя (121170, г. Москва, ул.Неверовского, д.10, стр.3, этаж 5, пом. 11).
Подпись Оценщика	

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Давыдова Анастасия
Наименование организации, должность	ООО «Евроэксперт - Ипотека», Оценщик
Квалификация по диплому	Экономист
Степень участия	Проведение расчетов в таблицах, оформление отчета
Подпись специалиста	

1.5. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ООО «Евроэксперт-Ипотека» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом договора № 19/2018/ДРВ от 02.08.2018 г., сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в разделе 1.6. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки:
 - ➔ ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г.,
 - ➔ ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г.,
 - ➔ ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г.,
 - ➔ ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
 - ➔ ФСО №9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
 - ➔ ФСО №12 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721.
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные «СФСО».

1.6. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
5. Определенная Оценщиком величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки.
6. При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.
7. При проведении оценки предполагается, что Объект оценки не заложен, не отягощен дополнительными сервитутами, не обременен правами третьих лиц, не учтенными в настоящем Отчете.
8. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, технологическую экспертизу объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего Отчета, верны без учета существующих ограничений (обременений) права (Ипотека, весь объект; арест, разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение).

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм. Данная оценка стоимости производится для принятия управленческих решений.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст.339), обязательно проведение оценки предмета залога. Согласно Заданию на оценку, определяется рыночная и ликвидационная стоимости объекта.

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3):

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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».

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, отличающийся от 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.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках

данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился на основе сравнительного подхода с помощью метода сравнительного анализа продаж, позволяющего наилучшим образом учесть рыночную конъюнктуру. Поскольку на рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений, применение сравнительного подхода достаточно для качественной оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**План процесса оценки**

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

Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащийся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта оценки, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения объекта оценки, т.е. улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана земельного участка (ситуационного, кадастрового)	Проведено

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой земельные участки, расположенные по адресам: Московская область, Одинцовский район, в районе с. Успенское; Московская область, Одинцовский р-н, с/п Успенское, в районе с. Успенское

Характеристика местоположения Объекта оценки

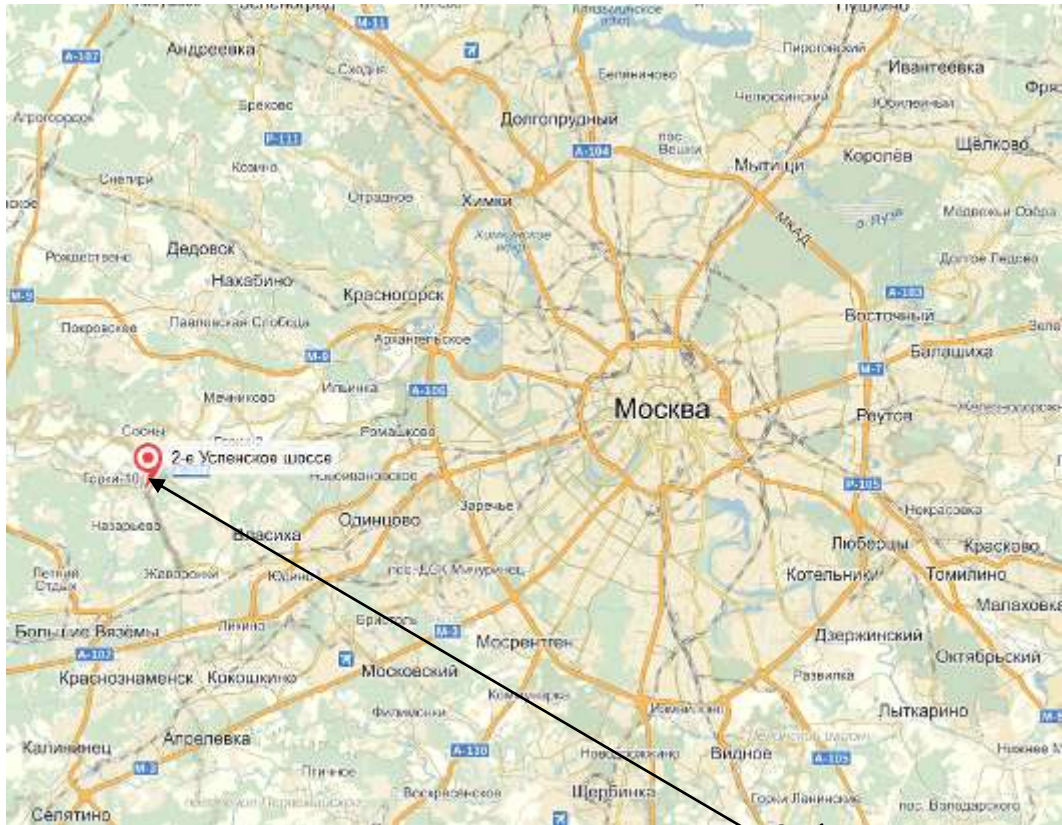
Направление/шоссе	Рублевское направление	
Удаленность от МКАД, от магистралей	2-е Успенское шоссе (в непосредственной близости), Рублево-Успенское шоссе (600 м), МКАД (20 км)	
Удаленность от станции в пределах 5 км	В пределах 5 км ж/д станция отсутствует	
Состояние прилегающей территории	Асфальтированная дорога до участка	
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в районе с. Успенское с развитой инфраструктурой	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Объекты, влияющие на экологию, удаленность (км)	Отсутствуют
	Особые природные объекты	Лесной массив (в непосредственной близости)
Экологическая обстановка	Хорошая	
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровый план), функционально обеспечивающего эксплуатацию недвижимого Объекта оценки	Нет	

Описание оцениваемых земельных участков

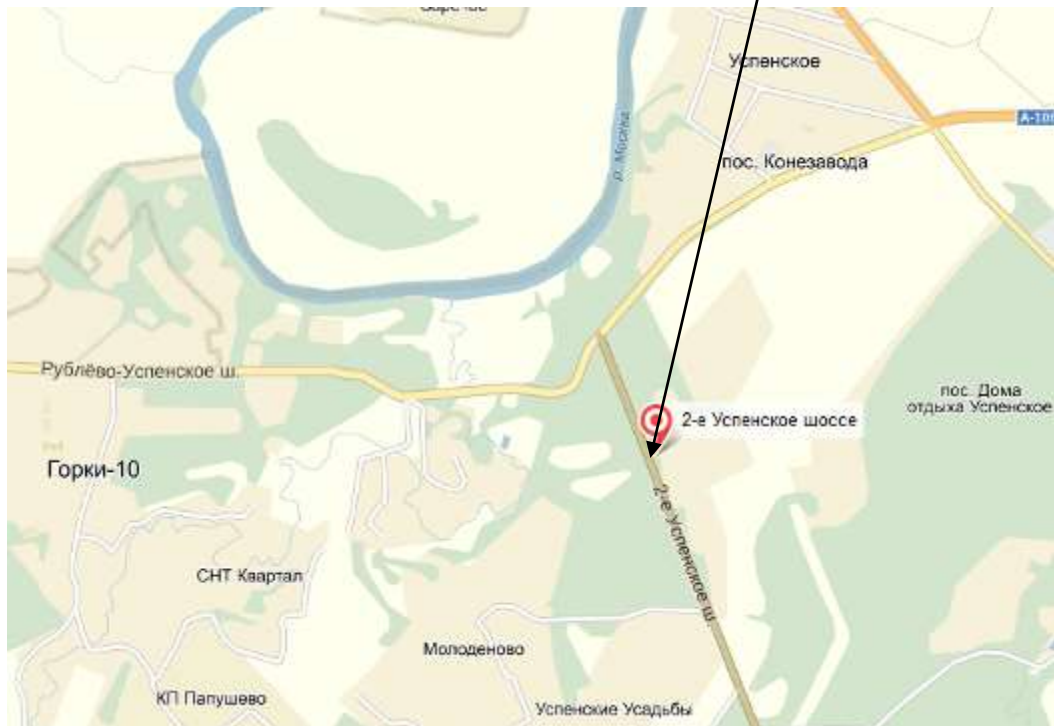
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, в районе с. Успенское; Московская область, Одинцовский р-н, с/п Успенское, в районе с. Успенское
Права на земельные участки	Право собственности с обременением (Ипотека, весь объект; арест, разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение)
Установленное назначение участков	Для жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площади и кадастровые номера участков	- кадастровый номер 50:20:0041009:154, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:0041009:220, общей площадью 5 000 кв.м; - кадастровый номер 50:20:004 10 09:372, общей площадью 2 500 кв.м.
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости 99/2018/128185667; 99/2018/128184922; 99/2018/128186539 от 03.07.2018 г.
Сведения о существующих	Ипотека, весь объект; арест, разрешить наложение ареста,

<i>ограничениях/обременениях на земельные участки</i>	запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение
<i>Ликвидность</i>	Ниже средней
<i>Благоустроенность земельных участков</i>	Не освоен
<i>Коммуникации в рабочем состоянии</i>	Все коммуникации по границе
<i>Ландшафтный дизайн</i>	Нет
<i>Постройки на участках</i>	Отсутствуют
<i>Охрана поселка</i>	Нет

Расположение Объекта оценки на карте Московской области



Объект оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

2.2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0041009:220)



Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0041009:154)





Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0041009:372)



Прилегающая территория



2.3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- ✓ соответствующим требованиям и нормам законодательства,
- ✓ физически возможным,
- ✓ экономически оправданным,
- ✓ финансово осуществимым,
- ✓ в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого имущества будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; типичность застройки и перспективы развития района окружения объекта; основные технические характеристики здания/сооружения, а также существующее и возможное благоустройство.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически на данном участке. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Согласно Выпискам о государственной регистрации права, оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для жилищного строительства.

Таким образом, по результатам рассмотрения соответствия или несоответствия существующего варианта использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию, можно сделать вывод о том, что использование объекта оценки в качестве земельного участка для жилищного строительства является вариантом его наиболее эффективного использования.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Наиболее целесообразным представляется продолжение эксплуатации объекта в текущем функциональном использовании.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка загородной недвижимости Московской области было выявлено, что объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки для жилищного строительства, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его текущее использование для жилищного строительства.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономические факторы

В 2017 году российская экономика вышла из рецессии и вернулась к умеренным темпам роста за счет повышения цен на нефть и стабилизации основных макроэкономических показателей. К концу 2017 года темп роста замедлился, однако уже в 1 квартале 2018 года он возобновился. Из базовых¹ отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Объем ВВП России за 2017 г., по второй оценке Росстата, составил в текущих ценах 92 037,2 млрд руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2016 г. соответствовал 101,5%. По данным Минэкономразвития России, в 1 квартале 2018 г. ВВП увеличился на 1,3% г/г.

Т. 3.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 квартал 2018
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,5	101,3
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	102,4*
Индекс промышленного производства	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	101,0	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,4	102,6
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	97,7	104,4	103,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,3	101,0/ 103,1**
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,2	102,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1	103,2
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5	54,8

Источник: данные Министерства экономического развития РФ, Банка России, ФТС, Росстата,

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-12-2017.pdf; http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26258

* Март 2018 г. в % к соотв. периоду предыдущего года

** С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. руб. в январе 2017 года.

По оценке Минэкономразвития России индекс промышленного производства² в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 года составил 101,0%, в 1 квартале 2018 г. - 101,9%.

В марте 2018 года инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4% г/г в марте 2018 года с рекордно низких 2,2% в январе и феврале 2018 года.

Тем не менее мартовские данные 2018 года не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на

¹ К базовым видам экономической деятельности относятся сельское хозяйство, промышленность, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт

² Индекс промышленного производства 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" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года

продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях. По оценке Минэкономразвития России непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте 2018 года (в помесечном выражении с устранением сезонности).

И. 3.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, 2016 - март 2018 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



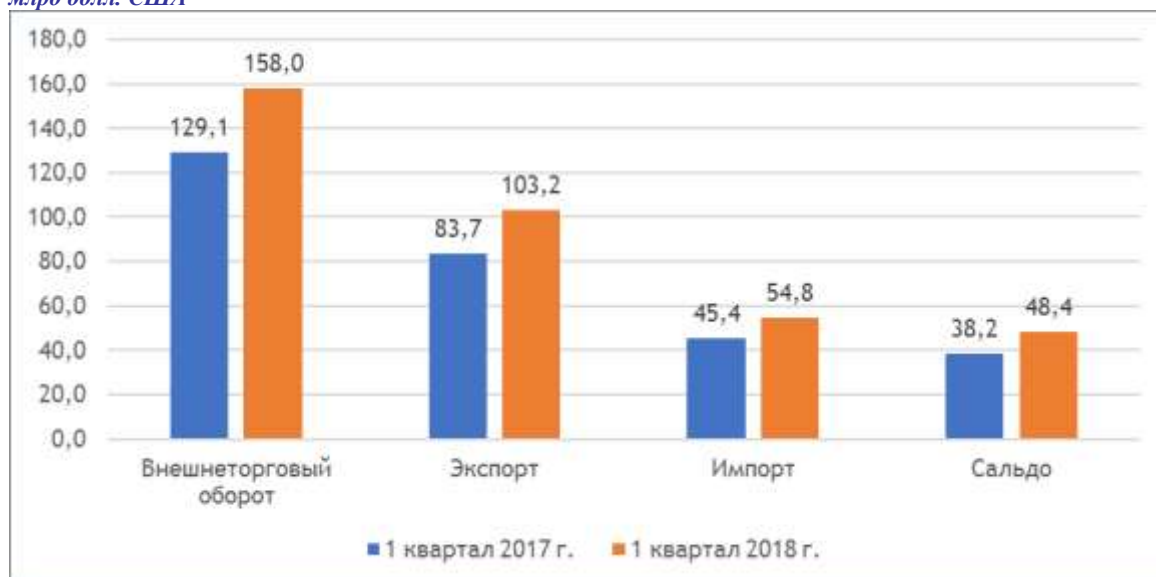
Источник: http://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1_01032018.pdf

Внешняя торговля

Динамика внешней торговли России в 2017 г. свидетельствовала об оживлении внутренней экономической активности. Рост импорта говорит об адаптации бизнеса к уровню спроса в стране в различных сферах при установившемся курсе рубля и цене на нефть около 68 долл. США/барр.

В 1 квартале 2018 г. внешнеторговый оборот России составил, по данным Федеральной таможенной службы, 158,0 млрд долл. США (122,4% к 1 кварталу 2017 г.), в том числе экспорт – 103,2 млрд долл. США (123,4%), импорт – 54,8 млрд долл. США (120,6%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 48,4 млрд долл. США. По сравнению с 1 кварталом 2017 года сальдо увеличилось на 26,7%.

И. 3.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-марте 2018 г. (база для сравнения - январь-март 2017 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=24926&Itemid=1977

Валютный рынок

В 1 квартале 2018 года рубль снизился к доллару США на 0,6%, а к евро подешевел гораздо существеннее - на 2,7%. Основным драйвером снижения курса рубля к доллару США стало ужесточение монетарной политики в США. Что касается евро, то здесь рубль подешевел только потому, что евро сильно укреплялось к мировым валютам, в том числе к доллару США. Весь 1 квартал 2018 г. пары доллар США/рубль и евро/рубль находились в достаточно узких коридорах, из чего следовало, что, в зависимости от характера важных для рынка новостей в начале апреля, рубль может двинуться в любую сторону.

И. 3.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к доллару США и евро за 2016-март 2018 г.



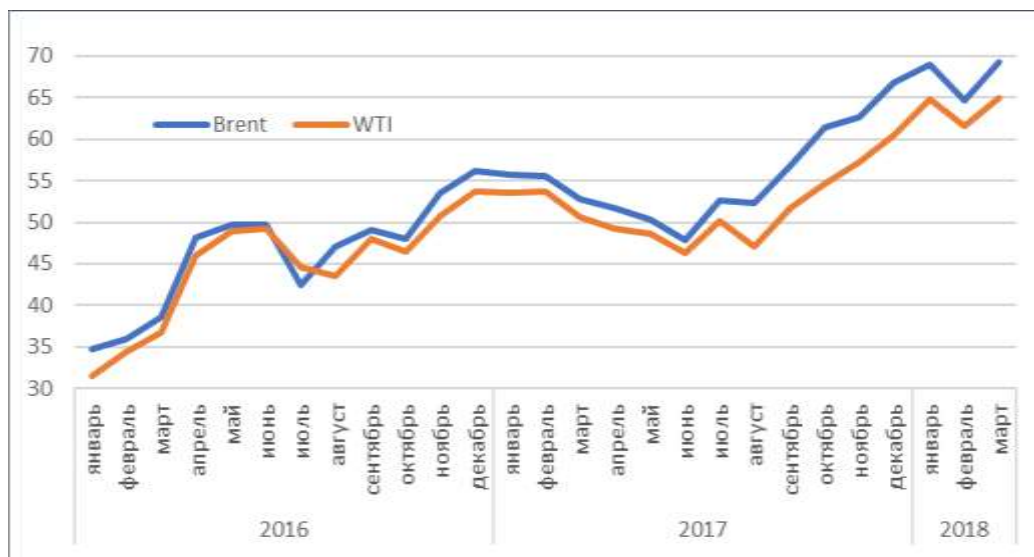
Источник: данные Банка России, http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics/

По данным Московской биржи объем торгов на валютном рынке в 1 квартале 2018 г. уменьшился на 6,9% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года и составил 83,26 трлн руб. Объемы операций спот сократились на 8,4% на фоне падения уровня волатильности рубля ниже уровня 2017 года. Объемы торгов свопами и форвардными контрактами уменьшились на 6,5%. Объем торгов свопами составил 77,6% от общего объема рынка.

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цены на нефть в 1 квартале 2018 года продолжали находиться под влиянием неопределенности на рынке. В конце февраля 2018 г. цены на нефть скорректировались вверх, однако до второй половины марта последовало их очередное снижение. В первой половине марта цена на нефть марки Brent преимущественно находилась ниже отметки 65 долл. США/барр., цена на нефть марки WTI — ниже уровня 62 долл. США/барр. Основным фактором давления на нефтяные цены в этот период оставался рост запасов нефти в США, а также уверенно продолжающийся рост ее добычи в стране. К концу второй декады марта благоприятный спрос на нефтепродукты в США обусловил приостановку роста запасов нефти, что способствовало росту цен на нефть до максимальных значений с января 2018 года. Увеличению уровня цен на нефть во второй половине марта также поспособствовали рост опасений по поводу введения США санкций в отношении Ирана из-за перестановок во внешнеполитическом ведомстве США и повестки встречи принца Саудовской Аравии и президента США, а также рекомендация министерского мониторингового комитета участникам сделки ОПЕК+ рассмотреть возможность дальнейшей институционализации их сотрудничества.

И. 1.8 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.)



Источник: <https://www.calc.ru/kurs-Brent-online.html>

По данным МЭАЗ, мировая добыча нефти в феврале 2018 г. относительно января 2018 г. сократилась на 0,1 млн барр./день, в марте 2018 г. относительно февраля сократилась на 0,1 млн барр./день. В марте 2018 г. МЭА вновь увеличило прогноз объема спроса на нефть в мире в 2018 году на 0,1 млн барр./день — до 1,5 млн барр./день из-за холодной погоды и повышенного спроса на нефть со стороны Китая и Индии с начала года. Однако рост добычи нефти вне ОПЕК, по ожиданиям МЭА, все же превысит дополнительный объем спроса в 2018 году.

В марте 2018 г. добыча и экспорт нефти в России снизились к марту 2017 г. Снижение добычи нефти в России в годовом выражении отмечается с сентября 2017 г., что вызвано выполнением Россией соглашения с ОПЕК по сокращению добычи нефти на 300 тыс. барр./день к уровню октября 2016 г. Среднесуточная добыча нефти в марте 2018 г. не изменилась по сравнению с январем и февралем 2018 г. и составила 1,49 млн т. За январь-март 2018 г. добыча нефти снизилась на 1,2% (1,6 млн т) к аналогичному периоду 2017 года. Экспорт нефти в марте 2018 г. также снизился, его темпы (-3,4% в годовом выражении) оказались самыми большими за последние 6 месяцев.

Рынок ценных бумаг

В 1 квартале 2018 года фондовые рынки продемонстрировали разнонаправленную динамику, которую определяли начало торгового конфликта между США и Китаем, а также возросшие геополитические риски, связанные с событиями на Ближнем Востоке.

Российские фондовые индексы по итогам 1 квартала 2018 года значительно выросли на фоне подъема нефтяных котировок, а также сильных корпоративных отчетов крупнейших российских компаний. Кроме того, поддержку фондовому рынку оказало повышение суверенного рейтинга России до инвестиционного уровня агентством S&P. Это позволяет приобретать российские бумаги любым институциональным инвесторам, что, несомненно, является позитивным событием для долгового рынка РФ. В то же время это окажет поддержку и рынку акций, поскольку крупнейшие российские компании, имеющие кредитный рейтинг на уровне инвестиционного, смогут размещать облигации под более низкую процентную ставку.

Индекс ММВБ за 1 квартал 2018 г. вырос на 7,6% до 2 270,98 пунктов, индекс РТС вырос на 8% до 1 246,98 пунктов.

И. 3.4. Динамика индекса РТС в сравнении с мировыми индексами (01.01.2015 г. = 100%)

³ Международное энергетическое агентство



Источник: Bloomberg Finance L.P.

По данным Московской Биржи объемы торгов на рынке акций в 1 квартале 2018 года выросли на 16,5% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года и составили 2,62 трлн руб. Общая капитализация рынка акций по состоянию на 30 марта 2018 года составила 38,72 трлн руб. (676,5 млрд долл. США).

Рынок государственных ценных бумаг

В 1 квартале 2018 г. на рынке рублевых облигаций преобладала положительная динамика основных количественных и качественных показателей практически во всех его сегментах, несмотря на сохранение негативного давления со стороны многих внешних факторов. Высокие цены на нефть и относительно стабильный курс рубля поддерживали интерес инвесторов-нерезидентов к рублевым активам, и прежде всего, к ОФЗ. Смягчение денежно-кредитной политики Банком России, который снизил ключевую ставку на 50 б.п., на фоне крайне низкой инфляции, которая в течение первых двух месяцев держалась на уровне 2,2% год к году, а в марте 2018 г. незначительно повысилась до 2,4%, - были основными внутренними факторами поддержки долгового рынка. По итогам рассматриваемого периода рынок рублевых облигаций вырос почти на 2%, приближаясь к уровню 18,8 трлн руб. В 1 квартале 2018 г. проходили первичные размещения на рынке федеральных и корпоративных облигаций, объемы которых на 15% и 55% превысили показатель за аналогичный период 2017 года. Доходность облигаций в 1 квартале 2018 г. вернулась на уровень, который наблюдался около 5,5 лет назад.

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой.

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с ВВ+ до ВВВ-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch) и один "мусорный", от Moody's. По конвенции, принятой в сообществе инвесторов, рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории.

Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 года, когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня.

Агентство Fitch, которое публиковало результаты своего пересмотра российского рейтинга одновременно с S&P, не стало его повышать или понижать, оставив на том же инвестиционном уровне (ВВВ-) с позитивным прогнозом.

Т. 3.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.03.2018 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	23.02.2018	ВВВ- (стабильный)	ВВВ (стабильный)
Fitch	23.02.2018	ВВВ- (позитивный)	ВВВ- (позитивный)
Moody's	25.01.2018	Ba1 (позитивный)	Baa2

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 3.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,1	102,2	102,3
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	102,0	101,5	101,8
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", ноябрь 2017 г.	101,7	101,8	н/д
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2018 г.)	101,5-102,0	101,5-102,0	101,5-102,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2017)	101,9	101,5	н/д
Индекс потребительских цен на середину года, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*</i>	<i>103,5</i>	<i>104,1</i>	<i>104,1</i>
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	103,7	104,0	104,0
	Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	102,7	104,0	103,9
	Прогноз Economist Intelligence Unit, декабрь 2017 г.	103,9	104,5	104,7
	Прогноз Global Insight, март 2018 г.	103,6	103,9	104,0
	Прогноз МВФ, октябрь 2017 г.	103,9	104,0	104,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2017)	103,8	104,0	н/д
	Bloomberg (март 2018 г.)	102,9	104,0	104,0
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,5	102,5	102,5
	Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	101,7	101,4	101,5

Показатель	Источник	2018	2019	2020
Инвестиции в основной капитал, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	104,7	105,6	105,7
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	103,0	101,4	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	104,1	101,3	101,5
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	104,8	100,3	102,3
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,9	102,7	102,5
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	102,8	100,8	102,9
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	43,8	41,6	42,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	62,0	53,0	57,0
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	60,0	59,0	59,0
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2018 г.)	61,0	55,0	50,0
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", ноябрь 2017 г.	51,6	54,6	57,5
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	59,82	61,17	61,77
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018 г.)	57,30	60,20	57,70
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	64,70	66,90	68,00
	EUI (декабрь 2017 г.)	60,27	59,54	60,34
	OECD Economic outlook (ноябрь 2017)	59,14	59,14	н/д
	Bloomberg, март 2018 г.	57,68	60,09	61,03
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	70,39	71,64	76,07
	OECD Economic outlook (июнь 2017)	68,52	68,52	н/д
	EUI (декабрь 2017 г.)	71,72	70,25	72,71
	Bloomberg, март 2018 г.	70,92	76,15	79,44

Источник: Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (МЭР РФ, октябрь 2017), Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. (ВЭБ, март 2018), "Доклад об экономике России" Всемирного банка (ноябрь 2017 г.), Global Insight (март 2018 г.), Bloomberg (март 2018 г.), Economist Intelligence Unit (декабрь 2017 г.), Прогноз МВФ, октябрь 2017, Economic Outlook No 102 - Ноябрь 2017, анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным компании аналитиков, к концу I квартала 2018 года на первичном рынке загородной недвижимости московского региона было представлено 40 поселков с общим объемом предложения порядка 890 домовладений. За отчетный период выборка сократилась на 13,2%. Столь значительное снижение вызвано как вымыванием предложения, так и выводом из продажи лотов по ряду проектов. При этом за квартал рынок не пополнился ни одним новым объектом.

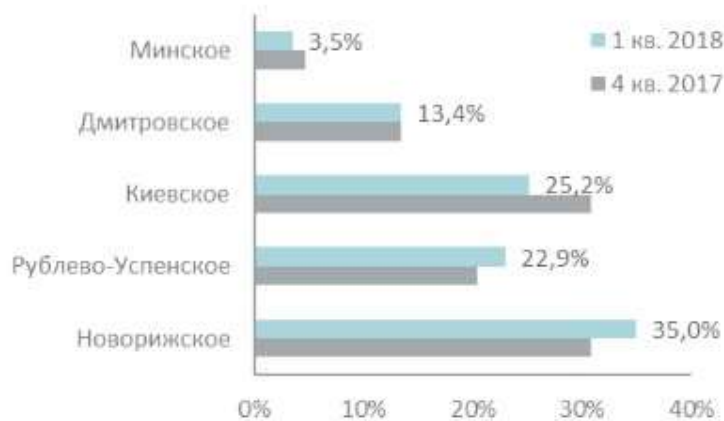
Более 60% всего предложения по числу домовладений было сосредоточено на двух направлениях: Киевском и Новорижском (25,2% и 35% соответственно). За квартал доля первого сократилась на 5,6 п.п., доля второго, напротив, выросла на 4,2 п.п. Основной причиной метамарфоз послужило изменение структуры предложения. Доля Рублево-Успенского направления составила 22,9%, прибавив за квартал 2,5 п.п., Дмитровского – 13,4%, оставшись на прежнем уровне. Меньше всего лотов экспонируется на Минском шоссе –3,5% (-1,1 п.п.).

Диаграмма. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)



Источник: «Метриум»

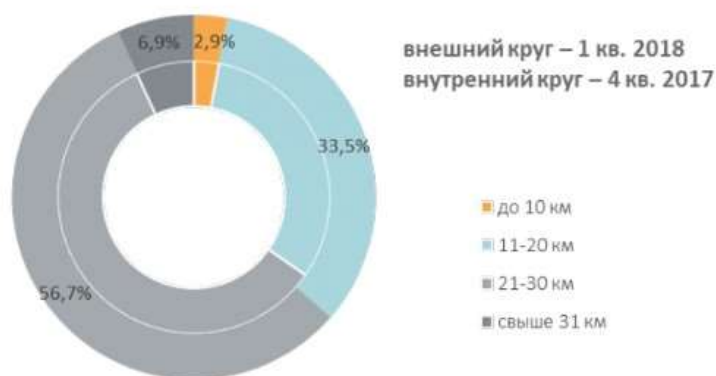
Диаграмма. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)



Источник: «Метриум»

Преобладающий объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости сосредоточен в поясе удаленности 21-30 км от МКАД (56,7%; -1,7 п.п.), отмечают аналитики. Треть выборки (33,5%; +1,8 п.п.) приходится на домовладения, расположенные в пределах 11-20 км от МКАД. Поселки, находящиеся на расстоянии 31-35 км и до 10 км от МКАД, занимают 6,9% (0,0 п.п.) и 2,9% (-0,1 п.п.) соответственно.

Диаграмма . Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: «Метриум»

Большая часть экспонируемых коттеджей и участков с подрядом принадлежат элитному классу – 62,8% (+1,2 п.п.). Лоты бизнес-класса занимают 23,5% (-1,7 п.п.) от общего объема. Оставшаяся доля пришлась на комфорт-класс –13,7% (+0,4 п.п.).

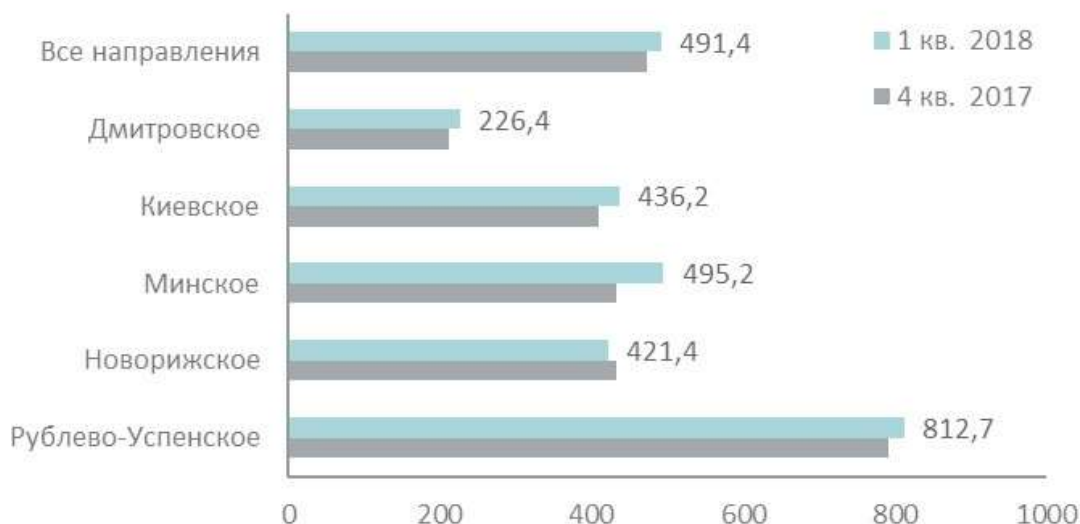
Диаграмма . Структура предложения по классу (домовладения)



Источник: «Метриум»

По итогам I квартала 2018 года средняя площадь дома составила 491,4 кв. м. За отчетный период показатель увеличился на 3,8%, что связано с изменением структуры предложения. По четырем направлениям средний размер домовладения показал положительную динамику: Рублево-Успенское (+2,7%), Минское (+14,6%), Киевское (+6,4%) и Дмитровское (+7,2%). Уменьшение средней площади отмечено только на Новой Риге (-2,5%).

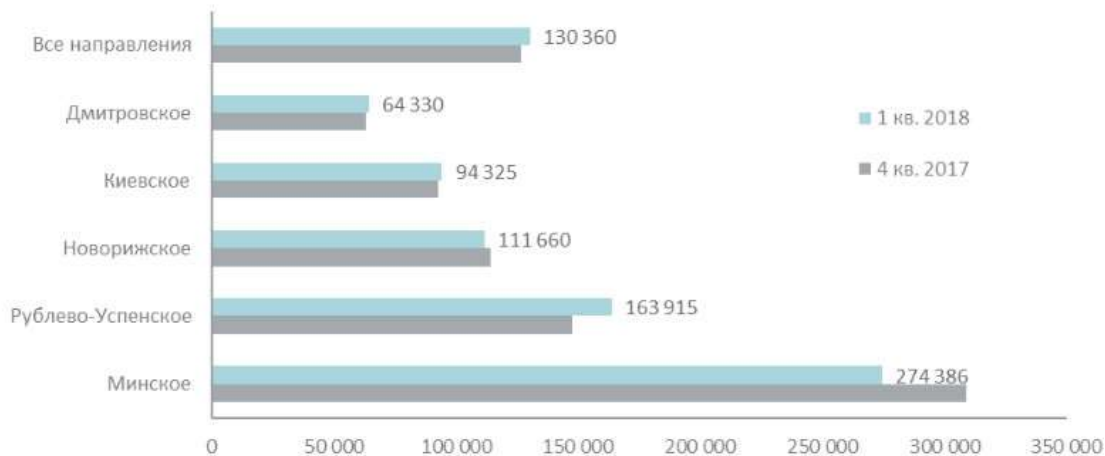
Диаграмма. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков, средняя цена кв. м на первичном рынке загородной недвижимости по состоянию на конец марта 2018 года составила 130 360 руб., что на 3% выше в сравнении с предыдущим отчетным периодом. Корректировка показателя вызвана преимущественно изменением структуры предложения. Также по нескольким проектам отмечено прямое повышение цен. Кроме того, влияние оказал рост курса доллара (часть лотов экспонируется в валюте). В зависимости от направления динамика была разнонаправленной. Корректировка в отрицательную сторону произошла на Минском (-11,2%) и Новорижском шоссе (-2,3%). В остальных случаях средний показатель вырос: на Киевском и Дмитровском шоссе – на 1,9%, на Рублево-Успенском – на 11%.

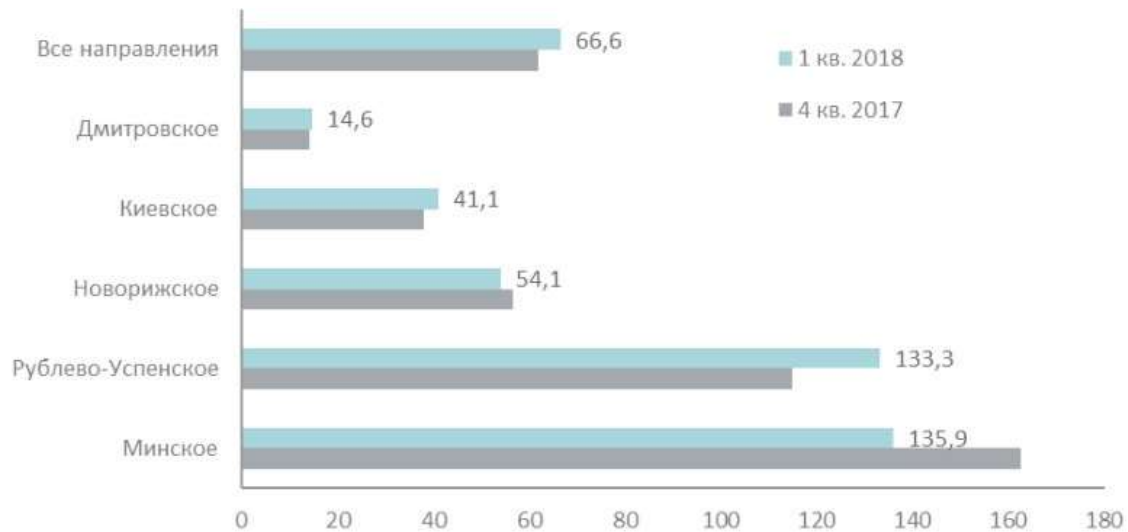
Диаграмма. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 66,6 млн руб. За отчетный период она выросла на 7,6%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от шоссе была разнонаправленной. Увеличение отмечено на Рублево-Успенском (+16,1%), Киевском (+8,4%) и Дмитровском (+3,5%) направлениях. Снижение – на Минском (-16,5%) и Новорижском (-4,2%).

Диаграмма Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Источник: «Метриум»

Тенденции и прогнозы

- Начало 2018 года на рынке загородной недвижимости московского региона нельзя назвать активным. В экспозицию не поступило ни одного нового проекта. Для сравнения – в 2017 году за аналогичный период рынок пополнился одним объектом. Однако стоит отметить, что за весь прошлый год в продажу вышло всего два поселка и три новые очереди в уже реализуемых проектах.
- Помимо экономических факторов спрос сдерживали погодные условия (снежный февраль), а также ожидание выборов президента (часть покупателей отложили приобретение ввиду возможных политических изменений). При этом количество совершенных сделок оказалось сопоставимым с показателем аналогичного периода прошлого года.

Несмотря на то, что по ряду проектов отмечено повышение цен (в некоторых – на отдельные лоты), большинство объектов по-прежнему реализуется с высоким дисконтом до 25-30%. Как правило, это уже давно экспонируемые поселки, не отличающиеся высокой ликвидностью.

Разброс цен в целом велик, цены на земельные участки в Московской области в Одинцовском районе, на удаленности от 19 до 23 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе составляют в среднем 550 000 – 750 000 руб. за сотку земельного участка, в зависимости от местоположения, обеспеченности коммуникациями, наличия лесных деревьев, охраны.

Источники:

- Банк России, <http://www.cbr.ru>;
- Всемирный Банк, <http://www.imf.org/external/russian>
- Московская биржа, <http://rts.micex.ru>;
- Информационное агентство «Финмаркет», <http://www.finmarket.ru>;
- Информационный портал «InvestFuture», <http://investfuture.ru/>;
- Международный Валютный Фонд, <http://www.imf.org/external/russian/index.htm>;
- Министерство экономического развития РФ. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг. - <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20151026>;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, <http://www.standardandpoors.ru>;
- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moody.com/>;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «S&P подтвердило «мусорный» рейтинг России» - <http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562121eb9a7947e2e459af1b><http://www.rbc.ru/>;

- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB-» - <http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562171059a79472ef6aa182b>;
- РИА «Интерфакс», статья «Moody's повысило прогноз по рейтингу России до «стабильного» - <http://www.interfax.ru/business/483126>.
- Группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», <http://www.irn.ru>;
- Компания Blackwood, <http://www.blackwood.ru>.

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

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход к оценке базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта с учетом его совокупного износа.

Расчет стоимости улучшений по затратному подходу проводится на основе:

- ✓ стоимости воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии);
- ✓ стоимости замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструкциям, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

Затратный подход в оценке недвижимости используется, в первую очередь, в условиях недостаточно развитого регионального рынка недвижимости аналогичного типа и назначения, особенно, для узкоспециализированных объектов. Так, согласно Международным стандартам оценки, затратный подход к оценке недвижимости применяется в тех случаях, когда прямые рыночные свидетельства являются ограниченными.

Применение затратного подхода было признано Оценщиком нецелесообразным, так как затратный подход к оценке применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов. Таким образом, Оценщиком было принято решение не применять затратный подход.

Затратный подход также применяется при оценке новых или относительно недавно построенных зданий и сооружений. Для получения адекватного результата рыночной стоимости расчет должен быть основан на фактически понесенных инвестором затратах на строительство объекта. Оцениваемый объект недвижимости представляет собой жилое помещение с земельным участком. Сметы на строительство объекта Исполнителю не были предоставлены. Использование для расчета удельных показателей стоимости строительства, приведенных в сборнике Ко-Инвест «Жилые дома», Оценщик посчитал необоснованным, так как данные расценки обосновано применять для оценки типовых проектов. Оцениваемый объект недвижимости построен по индивидуальному проекту. На основании вышеперечисленных обстоятельств Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки Затратный подход не применялся.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в доходе от эксплуатации или дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает

приносящую доход не движимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

Ввиду того, что в данном случае жилое помещение с земельным участком не являются доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи загородного дома для целей дальнейшего личного пользования, либо инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды – результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя.

Применение доходного подхода осложнено также тем фактом, что подмосковный рынок сдачи в аренду аналогичных объектов недостаточно развит, соответственно, нет возможности по имеющейся информации достоверно определить ставку аренды по оцениваемому жилому помещению и земельному участку, а также коэффициент капитализации для оцениваемого объекта, что в конечном итоге может привести к существенному искажению рыночной стоимости. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки Доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- ✓ корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Вывод: в результате проведенного анализа не было выявлено каких-либо ограничений, препятствующих оценке Объекта оценки сравнительным подходом. Применение данного подхода достаточно для качественной оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При реализации данного подхода был осуществлен анализ предложений по продаже земельных участков в Московской области в Одинцовском районе, а также расположенных на Рублево-Успенском шоссе.

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в таблице ниже.

Разброс цен в целом велик, цены на земельные участки в Московской области в Одинцовском районе, на удаленности от 19 до 23 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе составляют в среднем 550 000 – 750 000 руб. за сотку земельного участка, в зависимости от местоположения, обеспеченности коммуникациями, наличия лесных деревьев, охраны.

Поскольку анализируемый земельный массив состоит из трех смежных земельных участков. Учитывая характеристики, расположение земельных участков, их потребительские свойства на рынке, оценщиком было принято решение рассчитывать рыночную стоимость земельных участков как единого объекта.

Описание объектов-аналогов и их характеристик для земельного участка

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Успенское с/пос	Московская область, Одинцовский район, Заря коттеджный ПОСЕЛОК	Московская область, Одинцовский район, Дарьино деревня	Московская область, Одинцовский район, Новодарьино деревня
Удаленность от МКАД, км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения, руб.	150 000 000	74 377 930	60 000 000	195 816 804
Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Общая площадь земельного участка, соток	243,00	130,00	100,00	362,00
Цена 1 сотки, руб.	617 284	572 138	600 000	540 930
Правовой статус земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коммуникации	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка
Характеристики участка	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен
Наличие охраны	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/186935872/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/189878285/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177570543/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/190456635/

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Корректировки цен предложений объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 сотки земельного участка объекта-аналога до корректировок без НДС, руб.		617 284	572 138	600 000	540 930
<i>Корректировка на торг продавца и покупателя, %</i>		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		493 827	457 710	480 000	432 744
Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		0,0%	0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		493 827	457 710	480 000	432 744
Удаленность от МКАД, км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км	от 19 до 23 км
<i>Корректировка на удаленность %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		493 827	457 710	480 000	432 744
Общая площадь земельного участка, соток	125,00	243,00	130,00	100,00	362,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		3,9%	0,0%	0,0%	7,9%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		513 086	457 710	480 000	466 931
Коммуникации	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		513 086	457 710	480 000	466 931
Права на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на права на землю, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		513 086	457 710	480 000	466 931
Характеристики участка	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен
<i>Корректировка на характеристики участка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		513 086	457 710	480 000	466 931
Охрана	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /сотку		513 086	457 710	480 000	466 931

Количество внесенных корректировок	2	1	1	2
Вес	22,22%	27,78%	27,78%	22,22%
<i>Средняя цена 1 сотки общей площади земельного участка, руб.</i>	<i>478 256</i>			
<i>Средняя цена 1 сотки общей площади земельного участка, долл. США</i>	<i>7 119</i>			

Описание корректировок по земельному участку:

1. *Корректировка на торг покупателя и продавца.* Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов земли и данные продавцов. По данным риэлтеров (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359), в связи с тем что загородная элитная недвижимость, тем более пустые земельные участки, обладают сейчас очень низкой ликвидностью, среднее значение скидки при совершении сделки купли – продажи с земельными участками в результате торгов между продавцом и покупателем составляет 15-35%. Исходя из этого была внесена поправка для всех объектов в размере -20%.

2. *Корректировка на дату предложения.* Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

3. *Поправка на удаленность от МКАД.* Удаленность от МКАД влияет на стоимость земельного участка: чем дальше участок от МКАД, тем меньше его стоимость. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

4. *Поправка на общую площадь земельного участка.* Данная поправка вносится, если площадь земельного участка отклоняется от площади аналогичного земельного участка более чем на 30 соток. (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359).

5. *Корректировка на коммуникации.* Наличие подведенных коммуникаций существенно улучшает потребительские свойства участка. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков с подведенными коммуникациями и без подведенных коммуникаций составляет примерно 15% (по 3% за электричество, воду и канализацию и 6% газ, летний водопровод 1%).

6. *Корректировка на права на землю.* Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

7. *Корректировка на характеристики участка.* Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

8. *Корректировка на охрану.* Наличие охраны в поселке или непосредственно участка может значительно влиять на его стоимость. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Расчет рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу

Параметры	Значение
Стоимость 1 сотки земельного участка объектов-аналогов, руб.	478 256
Общая площадь земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:372, соток	25,00
<i>Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:372 по сравнительному подходу, руб.</i>	<i>11 956 400</i>
Общая площадь земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:220, соток	50,00
<i>Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:220 по сравнительному подходу, руб.</i>	<i>23 912 800</i>
Общая площадь земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:154, соток	50,00
<i>Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 50:20:0041009:154 по сравнительному подходу, руб.</i>	<i>23 912 800</i>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</i>	<i>59 782 000</i>

Вывод: стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет ***59 782 000 рублей или 889 870 долларов США.***

5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

ПОДХОД	Рыночная стоимость по подходу, руб.
Затратный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Сравнительный	59 782 000 руб. (НДС не облагается)

По мнению Оценщика, диапазон стоимости Объекта оценки в среднем составляет от 56 800 000 руб. до 62 800 000 руб.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик обосновал в рамках настоящего Отчета отказ от использования сравнительного и доходного подходов. Таким образом, результат, полученный в рамках затратного подхода, полностью соответствует рыночной стоимости объекта оценки.

Заключение:

*рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается)
по состоянию на 21.08.2018 г. составляет*

*59 782 000 (пятьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи) руб.,
или
889 870 (восемьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот семьдесят) долл. США*

в том числе:

<p><i>Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:372</i></p>	<p><i>11 956 400 (одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста) руб., или 177 974 (сто семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят четыре) долл. США</i></p>
<p><i>Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:220</i></p>	<p><i>23 912 800 (двадцать три миллиона девятьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб., или 355 947 (триста пятьдесят пять тысяч девятьсот сорок семь) долл. США</i></p>
<p><i>Земельный участок кадастровый номер 50:20:0041009:154</i></p>	<p><i>23 912 800 (двадцать три миллиона девятьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб., или 355 947 (триста пятьдесят пять тысяч девятьсот сорок семь) долл. США</i></p>

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидационная стоимость – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в ограниченный временной промежуток, отличающийся от разумного срока экспозиции. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с международными стандартами определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Исходя из приведенного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

Ликвидационная стоимость =

Чистая стоимость реализации * Коэффициент ликвидности предмета залога

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке.

Затраты на реализацию включает в себя: вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога, комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога, административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности.

Данные затраты рассчитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10-15% от рыночной стоимости предмета залога.

Коэффициент ликвидности предмета залога рассчитывается по формуле:

$$K_L = (1 - T_L/T_P) / (1 + R/12)^{(T_P - T_L)} + T_L/T_P$$

где:

T_P - разумно долгий срок экспозиции предмета залога при продаже по рыночной цене, мес.

T_L – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), мес.

R – ставка доходности для оцениваемой недвижимости.

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартной величиной разумно долгого срока экспозиции на основании анализа рынка жилья Московского региона для объекта загородной недвижимости является срок 2 месяца.

Срок вынужденной продажи предмета залога, в соответствии с Положением Центрального Банка N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" от 26 марта 2004 г. резерв создается только по истечении 180-дневного срока с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог. С учетом данного положения, и в соответствии с допущением указанным в п. 1.6., вынужденный срок реализации предмета залога принимается на уровне 6 месяцев.

Ставка доходности отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка доходности рассчитывается кумулятивным методом путем суммирования следующих элементов⁴:

$$R = R_f + \text{Премии за риск}$$

R_f - безрисковая ставка дохода.

⁴ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по государственным облигациям. В качестве такой ставки доходности оценщиками было использовано среднее значение эффективной доходности к погашению еврооблигаций Российской Федерации (ОФЗ Россия 46020), рассчитанное на 21 августа 2018 г. года – 8,45% в номинальном выражении.

Диапазон премий за риск варьируется от 0% до 5%. Премии за риск включают в себя: премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (принята на уровне 3%, поскольку жилая недвижимость в настоящее время является достаточно надежным инструментом инвестирования), премия за низкую ликвидность объекта (рассчитывалась исходя из срока экспозиции по следующей формуле: $R_f * T_p / 12$, и составила 4,23%), премия за инвестиционный менеджмент (принята на уровне 3%, что отражает высокий спрос на рынке загородной недвижимости в Московской области).

Таким образом, ставка доходности равна:

$$R = 8,45\% + 3\% + 4,23\% + 3\% = 18,68\%$$

Расчет ликвидационной стоимости участков

<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	59 782 000
<i>Затраты на реализацию</i>	10%
<i>Срок вынужденной продажи, мес.</i>	2
<i>Разумный срок экспозиции, мес.</i>	6
<i>Ставка доходности</i>	18,68%
<i>Коэффициент ликвидности</i>	0,9601
<i>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.</i>	51 657 028

Заключение:

*ликвидационная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается)
по состоянию на 21.08.2018 г. составляет*

51 657 028 (пятьдесят один миллион шестьсот пятьдесят семь тысяч двадцать восемь) руб., или

768 927 (семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать семь) долл. США

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

1. Федеральные стандарты оценки:

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.,
ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,
ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,
ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01 июня 2015 г.
ФСО №12 утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО».

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М. 2007.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – М. 2007

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Архив журнала RWAY;
2. Журнал «Недвижимость и цены», №31, август, 2007 г.;
3. Аналитический отчет компании «МИАН»;
4. www.cottage.ru;
5. www.miel-serpukhov.ru;
6. www.incom-realty.ru;
7. www.dm-realty.ru;
8. Электронная версия газеты «Все для вас – Южное Подмосковье», <http://vdv-up.ru>.;
9. www.evrosk.ru;
10. www.nivona-stroy.com;
11. www.centre-a-stroy.ru.

3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости 99/2018/128185667; 99/2018/128184922; 99/2018/128186539 от 03.07.2018 г.;

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180E0B4070125

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Калимова Жанна Олеговна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,067%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» июня 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» июня 2018 г.	по «22» июня 2019 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  /М.В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «21» июня 2018 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004167

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Евроэксперт-Ипотека»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3			
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему договору.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 М.В. Агаджанова /

М.П. Для страховых документов
135
Место выдачи Страхового Полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Калимова Жанна Олеговна

паспорт: серия 4615 № 843149, выдан 21.04.2015 г.
ТП № 2 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО
ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.06.2017, регистрационный № 509

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «30» июня 2018г.



(Handwritten signature)
М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Евроэксперт-Ипотека»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Калимова Жанна Олеговна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 30.06.2017 г. за регистрационным № 509

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Образование:

Диплом КБ № 66596 от 21.06.2011г., ФГОУ ВПО "Государственный университет по землеустройству" (высшее);

Диплом ИП № 0042187 от 26.07.2017г., АНО ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» (переподготовка в области оценки);

Квалификационный аттестат №012025-1, выдан 14.05.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" – оценка недвижимости.

Основное место работы: НАО «Евроэксперт»

Место работы по совместительству: ООО «Евроэксперт-Ипотека»

Общий трудовой стаж(лет) - 7

Стаж в оценочной деятельности(лет) – 7

Взнос в компенсационный фонд оплачен, задолженностей по оплате членских взносов нет.

Плановая проверка деятельности оценщика не проводилась; мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2018 г.

Дата составления выписки «02» июля 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 0042187

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Настоящий диплом выдан Капимовой Жанне Олеговне (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 20 декабря 2016 г. по 27 июня 2017 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Автономной некоммерческой организации высшего образования "Национальный институт финансовых рынков и управления" (наименование)

по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)

(в объеме 810 часов)

Комиссия решением от 27 июня 2017 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Капимовой Жанны Олеговны (Фамилия, имя, отчество) протокол ИАК № 2 от 27 июня 2017 г. (наименование протокола)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование сферы деятельности)

Город Москва _____ 2017 г. (год)

Регистрационный номер 0032

Председатель комиссии

Регистратор



ДОВЕРЕННОСТЬ №01-18


Город Москва, Третье мая две тысячи восемнадцатого года.

Настоящей доверенностью, выданной **Обществом с ограниченной ответственностью «Евроэксперт-Ипотека»** (ОГРН 1107746789688, ИНН 7727729060, далее – ООО «Евроэксперт-Ипотека») в лице Генерального директора Синогейкиной Екатерины Гедиевны, действующей на основании Устава, уполномочивается

Руководитель проектов ООО «Евроэксперт-Ипотека» **Калимова Жанна Олеговна** (паспорт серия 46 15 № 843149; выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Железнодорожный, 21.04.2015 г.)

подписывать от имени ООО «Евроэксперт-Ипотека» любые документы, связанные с оказанием услуг по оценке жилой недвижимости, по оценке легкового автотранспорта, в том числе договоры на оказание услуг по оценке жилой недвижимости, легкового автотранспорта; сопроводительную документацию; соглашения о конфиденциальности, акты, отчеты и заключения по оценке и стоимостному консультированию в отношении объектов жилой недвижимости и легкового автотранспорта; письма, уведомления, конкурсную документацию и иные документы, связанные с выполнением данного поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на¹ (один) год, без права передоверия.

Подпись Калимовой Ж.О.  удостоверяю

Генеральный директор
ООО «Евроэксперт-Ипотека»



Синогейкина Е.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(исключае информацию)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128184922	
Кадастровый номер: <u>50:20:0041009:372</u>	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0041009
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с/п Успенское, в районе с. Успенское
Площадь:	2500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	37108925
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0041009:152
Кадастровые номера образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись: _____ инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(исключая владения)	
Лист №: _____	Всего листов раздела: _____
03.07.2018 № 99/2018/028184922	
Кадастровый номер: 50:20:0041009:372	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территория объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности и	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №: _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128184922			
Кадастровый номер:		50:26:0041009:372	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предумышленного предоставления в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления собственности 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 основе или решения об изъятии земельного участка и (или) расположено на нем объект недвижимости для государственных или муниципальных нужд.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

Решение 2.

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

Земельный участок			
(исходя из выписки)			
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128184922			
Кадастровый номер:		50:20:0041009:372	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Бедяков Георгий Николаевич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/20/075/2007-126 от 23.07.2007	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Арест. Разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влекущих отчуждение или обременение	
	дата государственной регистрации:	17.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/001/2016-693/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	основание государственной регистрации:	Постановление от 20.02.2016, выданный орган: Тверской районный суд города Москвы	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	16.11.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/004/2015-9029/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2015 на 134 месяца	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 23.10.2015 №63.1.01.00-0000260-302	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного		

	участия правообладателя или его законного представителя;	
	Правозащитные и сведения о наличии допустивших, но не рассмотренных заявлений о проезде или государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации перехода, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

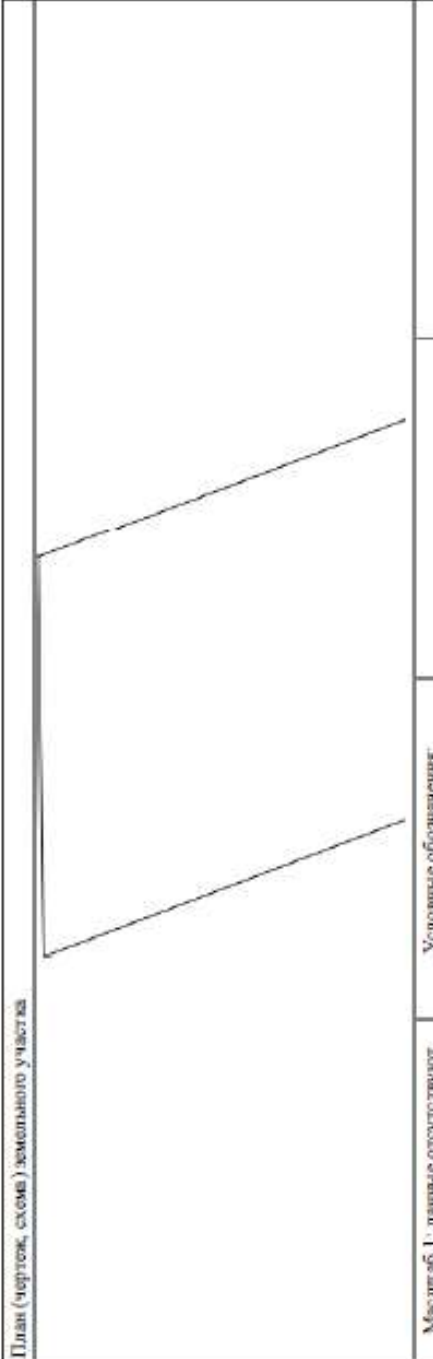
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок <small>(выбрана выписка)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
03.07.2018 № 99/2018/028184922		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:20:0041009:372

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок	
(в отношении)	
Лист № _____	Района 3.2.
Всего листов раздела 3.2: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.07.2018 № 99/2018/128184922	
Кадастровый номер: 50:20:0041009:372	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	463682.74	2160787.14	0.1
2	463806.39	2160740.36	0.1
3	463806.67	2160761.14	0.3
4	463690.83	2160804.96	0.3

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	индивидуал, фамилия
	подпись
	М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(исключая ипотечные)	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
03.07.2018 № 99/2018/128186539			
Кадастровый номер:		50:20:0041009;154	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0041009		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Орешковский район, в районе с. Успенское		
Площадь:	5000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	74217850		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	М.П.		инициалы, фамилия

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок <small>(сведения о земельном участке)</small>	
Лист № _____	Раздела I _____
Всего листов раздела I: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.07.2018 № 99/2018/128186539	
Кадастровый номер: _____	
50:20:0041009:154	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, инновационной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128186539			
Кадастровый номер: 50:20:0041009:154			

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 земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальное незащищенное ствольное». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

Раздел 2

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

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № ____	Раздела 2.	Всего листов раздела 2: ____	Всего листов выписки: ____
03.07.2018 № 99/2018/128186539			
Кадастровый номер:		50:26:0041009:154	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Бедрамов Георгий Иванович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-96/002/2011-426 от 01.03.2011
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:		16.11.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/020-50/066/004/2015-9027/1
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.11.2015 на 134 месяца
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 23.10.2015 №631/0100-0000260-302
3.	вид:		Арест, Разрешить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, влущих отчуждение или обременение
	дата государственной регистрации:		17.03.2016
	номер государственной регистрации:		50-50/020-50/020/001/2016-69X/1
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Постановление от 20.02.2016, выданный орган: Тверской районный суд города Москвы
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о внесении в отчужденный зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации безличного		

	участия правообладателя или его законного представителя;	
	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации третьим лицом, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации по реходе, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

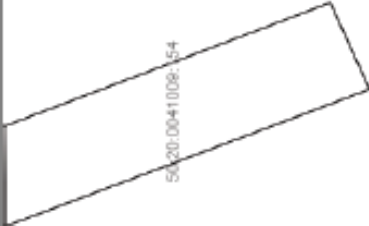
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	(из общего количества)
Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128186539	
Кадастровый номер:	50:20:0041009:154

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок (исключая кадастровый)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
03.07.2018	№ 99/2018/128186539		
Кадастровый номер:		50:20:0041009:154	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463667.87	2160754.38	данные отсутствуют	0.1
2	463805.89	2160702.5	данные отсутствуют	0.1
3	463806.39	2160740.37	данные отсутствуют	0.1
4	463682.74	2160787.15	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
03.07.2018 № 99/2018/128185667			
Кадастровый номер:		50:20:0041009;220	
Номер кадастрового квартала: 50:20:0041009			
Дата присвоения кадастрового номера: 04.05.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д д/к/л с. Успенское			
Площадь: 5000 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 74217850			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характерных объектах недвижимости

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128185667			
Кадастровый номер:		50:20:0041009:220	
Категория земли:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись		ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
			М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/128185667			
Кадастровый номер:		50:24:0041009:220	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предумышленном предоставлении 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 77 10353606	
Государственный регистратор		ПОЛТОНСК	ПОЛТОНСК
			инициалы Ф.И.О.

Раздел 2

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

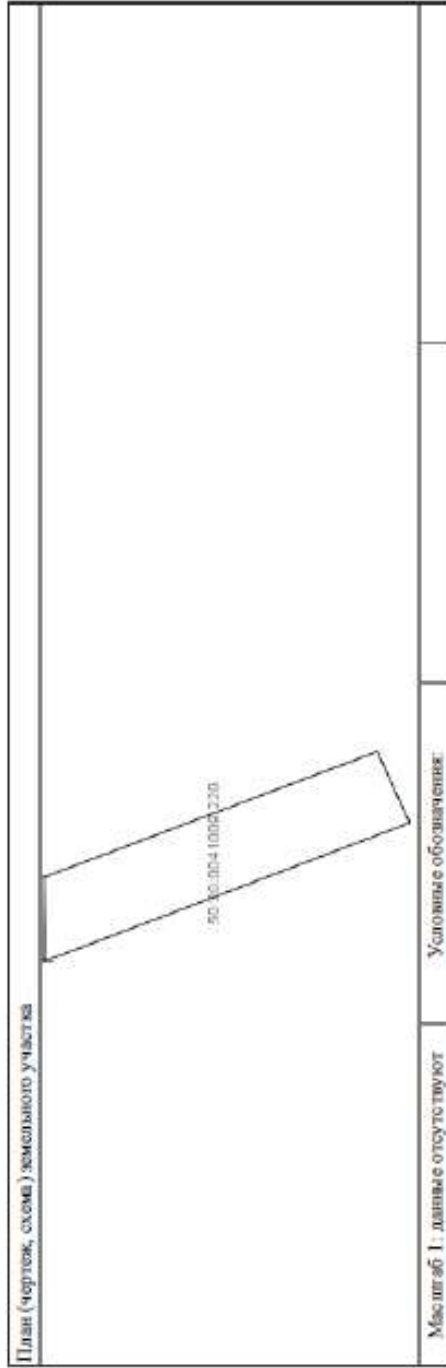
Земельный участок		(лист объекта и его частей)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/028185667			
Кадастровый номер: 50:20:0041009:220			
1.	Правообладатель (правообладатели): 1.1. Беджаков Георгий Иванович		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Сособственность, № 50-50-96/002/2011-424 от 01.03.2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Арест, запретить наложение ареста, запретить полностью собственнику или владельцу распоряжаться имуществом путем совершения сделок, вступая в юридические отношения или обременение	
	дата государственной регистрации:	17.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/001/2016-69/1/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление от 20.02.2016, выданный орган: Тверской районный суд города Москвы	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	16.11.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/004/2015-9028/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2015 на 134 месяца	
	основание государственной регистрации:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного		

участия правообладателя или его законного представителя: Права и обязанности и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных зачленений о провозе для лиц государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации с долей, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		
(интерактивный)		
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: _____
03.07.2018 № 99/2018/129185667		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:20:0041009:220



Государственный регистратор	ФИО С.Г.Г.Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(лист/область/назначение)	
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего листов выписки:
03.07.2018 № 99/2018/128185667			
Кадастровый номер:		50:20:0041009:220	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463667.87	2160754.38	данные отсутствуют	0.1
2	463805.89	2160702.5	данные отсутствуют	0.1
3	463805.58	2160680.7	данные отсутствуют	0.1
4	463805.52	2160676.45	данные отсутствуют	0.1
5	463805.4	2160667.95	данные отсутствуют	0.1
6	463654.51	2160724.95	данные отсутствуют	0.1
7	463657.82	2160732.25	данные отсутствуют	0.1
8	463659.48	2160735.89	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист №: _____	Всего листов выписки: _____
Раздела 4.1	Всего разделов: _____
03.07.2018 № 99/2018/128185667	
Кадастровый номер:	50:20:0041009:220

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	лесь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением правительства РФ № 1404 от 23.11.1996, срок действия: 14.09.2005 - 25.01.2006, Временные


Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	полный
	индивидуаль, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Участок, 243 сот.
 Московская область, Одинцовский район, Успенское с/пос. 19 сот
 = Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД

150 000 000 ₽ 237 208 ₽/сот
 +7 967 198-79-55
 ID 9734004




Площадь: **243 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Предлагается земельный участок на 23 км от МКАД, хорошее место под застройку инв.домом. Рядом МЖК и Рублево-Успенское шоссе, развитая инфраструктура, красивый район, электричество, заводы рядом, вдоль дороги есть газопровод в собственности.

Участок, 130 сот.
 Московская область, Одинцовский район, Заря коттеджный поселок 19 сот

74 377 930 ₽ 572 136 4000
 +7 925 800-40-48
 ID 105



Площадь: **130 сот.**


ID 105 Предлагается к продаже земельный участок площадью 130 соток в НТ Заря. Участок правильной формы, без перепада, тень и свет по границе. Удобная транспортная развязка позволяет добраться до поселка по Рублево-Успенскому, Можайскому шоссе, а также по платной дороге.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Участок, 100 сот.

Московская область, Одинцовский район, Дарыно д/р. [По карте](#)
 = Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД = Москва (север), 21 км от МКАД

[Пополнить](#) [В избранное](#) [Поделиться](#) [Помогите](#)



3 фото

Площадь: 100 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Лот 49588. Прямоугольный участок. Рядом расположены коттеджные поселки "Х-Низы", "Дарыно-Успенское", "Захарово", "Никольское", "Дипломат", "Жадья Д/С", "Татьяново-0", "Академическое д/р", "Татьяново-1", "ДСК Рюкма" и коттеджные пункты Селезнево, Татьянаво, Новодеревки, Малыевское, Солославо, Лайно, Борки, Никольское, Молчаново, Вязово

60 000 000 Р 600 000 €/лота

[Следить за изменениями цены](#)

+7 495 120-07-09

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на сайте

ИЖС

Резерв Лоты Восток Загородное
 индивидуальность
 Любительское строительство
 2554 объявлений


Рублевый дом бизнес-класса VIBRO
 Апартаменты бизнес-класса 4-600 кв. м и 11 вариантов планировки, индивидуальные участки. Старт от 1,2 млн руб. на 8 этажах.
 Тел. 8 (495) 403-75-82

Панельный дом
 Двухэтажные квартиры и уютные апартаменты бизнес-класса. У вас только проверенная строительная компания индивидуальность.
 Тел. 8 (495) 400-09-38

Участок, 362 сот.

Московская область, Одинцовский район, Новодарыно д/р. [По карте](#)
 = Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД = Москва (север), 19 км от МКАД

[Пополнить](#) [В избранное](#) [Поделиться](#) [Помогите](#)



3 фото

Площадь: 362 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Номер объекта: 012604
 Тип участка: Полевой
 Безопасность: Неограниченный
 Газ: По границе участка
 Застрахован: Нет
 Видеонаблюдение: Отсутствует
 Канализация: Отсутствует

195 816 804 Р 340 032 €/лота

[Следить за изменениями цены](#)

Свободная продажа

+7 968 730-07-43

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на сайте

[Пополнить объявление](#)

TWEED заезд
 Любительское строительство
 1073 объявления

ЖК Ресурс-Восток - бизнес-класс
 Престижные апартаменты в престижном комплексе до 10% на индивидуальные квартиры 1-3 этаж.
 Тел. 8 (495) 317-04-89

Панельный дом
 Двухэтажные квартиры и уютные апартаменты бизнес-класса. У вас только проверенная строительная компания индивидуальность.
 Тел. 8 (495) 400-09-38