



---

125581, г. Москва, ул. Лавочкина, дом 34, помещение №1, комн.1-18  
тел. 8 (495) 507-90-56; 8 (495) 454-31-28; 8 (495) 454-80-86  
e-mail: info@audit-intellect.ru

## **ОТЧЕТ № ОН-2194-18**

**об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»**

**Дата определения стоимости:  
25 декабря 2018 г.**

**Дата составления Отчета:  
15 января 2019 г.**

**Москва, 2019 год**

## ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Порядковый № отчета	№ ОН-2194-18
Дата оценки (дата определения стоимости)	25 декабря 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	11 января 2019 г.
Дата составления отчета	15 января 2019 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Основание для проведения для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**  
Договор № ОН-2194-18 от 18 декабря 2018 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Два земельных участка общей площадью 24 672 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино. Состав и характеристики объекта оценки представлены Табл. 1.1.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (укрупненно) и итоговая величина стоимости Объекта оценки:**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Два земельных участков общей площадью 24 672 кв. м	Обоснованно не применялся	76 508 000	Обоснованно не применялся

**На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, по состоянию на 25 декабря 2018 г., с учетом округления составляет:**

**76 508 000 руб. РФ**

**(Семьдесят шесть миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей РФ**

В т.ч. пообъектно:

Объект оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок для объектов жилой застройки общей площадью 6 335 кв.м	50:27:0020229:624	19 810 000
Земельный участок для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м	50:27:0020229:1431	56 698 000

**Примечание:** реализация земельных участков НДС не облагается (ст. 146 НК РФ).

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;

По информации Заказчика предполагаемое использование результатов оценки - продажа на торгах в рамках конкурсного производства.

## Содержание

	Стр.
1. Общие сведения .....	5
1.1. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике .....	5
1.2. Задание на оценку .....	6
1.3. Применяемые стандарты оценки .....	9
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	9
1.5. Обоснование видов оцениваемой стоимости .....	10
1.6. Применяемые в Отчете термины и определения .....	11
2. Точное Описание объекта оценки .....	14
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14	
2.2. Сведения об Объекте оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
2.3. Описание местоположения объектов оценки .....	19
2.4. Анализ ликвидности объекта оценки .....	22
3. Макроэкономический обзор .....	25
3.1. Картина деловой активности за ноябрь 2018 г. ....	25
3.2. О прогнозе социально-экономического развития .....	27
3.3. Анализ рынка объекта оценки .....	30
3.4. Обзор рынка земельных участков в Новой Москве .....	30
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	48
4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки .....	48
4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки .....	48
5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....	50
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	50
5.2. Описание процесса оценки объекта оценки .....	50
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	54
6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков на основе сравнительного подхода .....	54
6.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков .....	54
6.3. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки .....	60
7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки .....	61
8. Перечень используемых материалов .....	62
Приложения .....	63
Фотографии объекта оценки и скриншоты аналогов .....	64
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	70
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	93

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Градстрой» (ООО «СК «Градстрой») в лице конкурсного управляющего Тарасова Юрия Сергеевича
<b>Сведения о Заказчике</b>	ИНН 5045051710, КПП 504501001 Адрес местонахождения: 117279, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.83, корп.3, комн. 702 Р/с 40702810004220000183 в ДО «Отделение в г. Ступино» ПАО «МИНБанк» К/с 30101810300000000600 БИК 044525600 ОГРН 1125045001289
<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Интеллект»
<b>Сведения об Исполнителе</b>	Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18 ОГРН 1027700254009, дата присвоения 26.09.2002 г. Материальная ответственность Исполнителя перед Заказчиком ограничена размером страхового покрытия 100 миллионов рублей в соответствии с Полисом страхования профессиональной ответственности № 0991R/776/90629/18, период страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., выданным ОАО «АльфаСтрахование»
<b>Оценщик</b>	Полянская Василина Руслановна
<b>Сведения об Оценщике</b>	Диплом №772400404045 от 07.02.2014 г. Член Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Включена 25.04.2014 г. в реестр оценщиков за регистрационным № 008979. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытом акционерном обществе «АльфаСтрахование», полис страхования № №0991R/776/70018/8, срок действия с 26.03.2018 по 25.03.2019 включительно. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №004916-1 от 15.03.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №010799-2 от 17.04.2018 г. Стаж оценочной деятельности 4 года. Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18

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

Оценка Объекта оценки выполнена и настоящий отчет составлен оценщиками, указанными в разделе 1.1. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Два земельных участка общей площадью 24 672 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Полный перечень объектов имущества представлен в Табл. 1.1
<b>Местоположение объекта оценки</b>	г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	См. Табл. 1.1
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Наличие ограничений (обременений) прав на Объект оценки</b>	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта оценки
<b>Субъект права</b>	ООО Строительная Компания «Градстрой»
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Продажа на торгах в рамках конкурсного производства
<b>Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете</b>	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость)
<b>Ограничения, связанные с использованием результатов оценки</b>	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки достоверен исключительно в соответствии с целями проведения данной оценки, установленными заданием на выполнение работ по определению рыночной стоимости объекта в целях вышеуказанного предполагаемого использования
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Границы интервала стоимости</b>	Оценщик не приводит свои суждения о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость.
<b>Дата оценки</b>	«25» декабря 2018 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	11 января-15 января 2019 г.
<b>Степень детализации работ по осмотру машин и оборудования</b>	Внешний осмотр объекта оценки
<b>Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования</b>	Ограничения, связанные с осмотром объекта оценки, отсутствуют
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Использование Отчета возможно исключительно для вышеуказанных целей и задач; Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых; Оценка проводится исходя из допущения отсутствия каких-

	либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки; Мнение Оценщиков относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, право собственности рассматривается как свободное от обременений.
<b>Денежная единица для измерения стоимости</b>	Рубль РФ
<b>Требования к проведению оценки</b>	Оценка должна быть проведена с обязательным использованием Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в посл. ред.), Федеральных стандартов оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297), ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298), ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299); ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), а также с обязательным использованием стандартов СРО оценщиков.

Источник информации: Приложение №1 к Договору возмездного оказания услуг по оценке № ОН-2194-18 от 18 декабря 2018 г.)

**Табл. 1.1. Состав и характеристики Объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Месторасположения	Правообладатель	Категория земель	Вид разрешенного использования	Балансовая / кадастровая стоимость (руб.)
1	Земельный участок	50:27:002022 9:624	6 335	г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	ООО Строительная Компания «Градстрой»	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	____ н/д ____ / 19 032 683,95
2	Земельный участок	50:27:002022 9:1431	18 337	г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	ООО Строительная Компания «Градстрой»	Земли населенных пунктов	Для размещения торгового-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой	____ н/д ____ / 77 053 724,33

Источник информации: данные Заказчика

**Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки;
- Оценка производится в предположении достоверности информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком;
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно

- точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых;
  - Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке;
  - Отчет и стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком сведения из отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки;
  - Ни отчет целиком, ни одна из его частей (заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя;
  - Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
  - Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в отчете, могут приводиться округленные значения итоговых показателей;
  - В ходе расчетов перевод валютных показателей в рубли РФ осуществлялся по курсу Центрального Банка Российской Федерации;
  - В отчете об оценке могут быть приведены прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки.

### **Заявление о соответствии (сертификат качества)**

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личными, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;
- в отношении объектов недвижимости, являющихся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predeterminedенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет по оценке недвижимости составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года,

Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7), а также стандартами СРО.

### **1.3. Применяемые стандарты оценки**

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты:

- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Оценка рыночной стоимости объектов оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

Отчет выполнен в соответствии со стандартами саморегулируемых организаций оценщиков:

- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015), утв. решением Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-р.

В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Отчет оформлен в соответствии с внутрифирменным стандартом ООО «Аудит-Интеллект» № 2 «Параметры шаблона Отчета об оценке стоимости».

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

### **Обоснование использования указанных выше стандартов оценки**

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки и Стандартов СРО при осуществлении оценочной деятельности отражено в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, а также в Федеральных стандартах оценки.

### **1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Оценка проводится исходя из допущения отсутствия каких-либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки.

Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходил из предположения, что состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию, зафиксированному в предоставленных фотоматериалах.

Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта, но не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по рассчитанной стоимости.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **1.5. Обоснование видов оцениваемой стоимости**

Для целей настоящего Отчета понятие «рыночная стоимость» соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции и 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 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 продажу 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.

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2.

## 1.6. Применяемые в Отчете термины и определения

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ФСО №1).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

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

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1).

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

**Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки** признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ФСО №2).

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ч.1, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

**Недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (ССО РОО 1-03-2005).

**Событие** – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-X, 1110 с.)

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садиков. – М: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА.М, 1997 – XXII, 778с.)

**Право собственности** согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Аренда (имущественный найм)** – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее аренда-

тора. Согласно ГК РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

***Информация (гlossарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты***

## **2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего Отчёта определяется рыночная стоимость двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой».

### **2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Выписка из ЕГРН № 99/2018/226935607 от 05.12.2018 г.;
- Выписка из ЕГРН № 99/2018/226935434 от 05.12.2018 г.;

Копии указанных документов представлены в Приложении настоящего Отчёта.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам визуального осмотра Объекта оценки и исследований, проведенных Оценщиком.

Таким образом, в результате проведенного анализа, оценщики считают собранную об объекте оценки информацию достаточной для проведения оценки и достоверной.

### **Прочие источники информации**

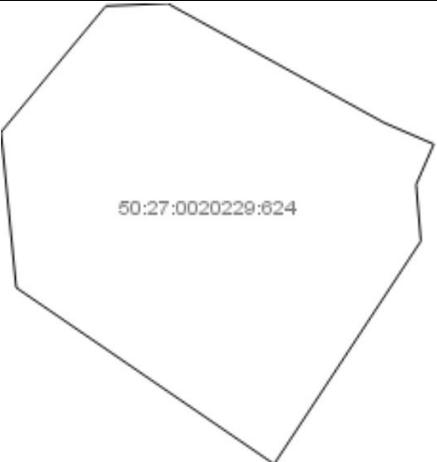
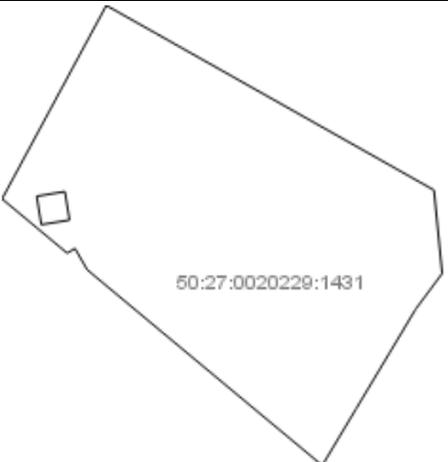
Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников (базы данных, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **2.2. Сведения об Объекте оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены ниже.

**Табл. 2.1. Описание основных характеристик земельных участков**

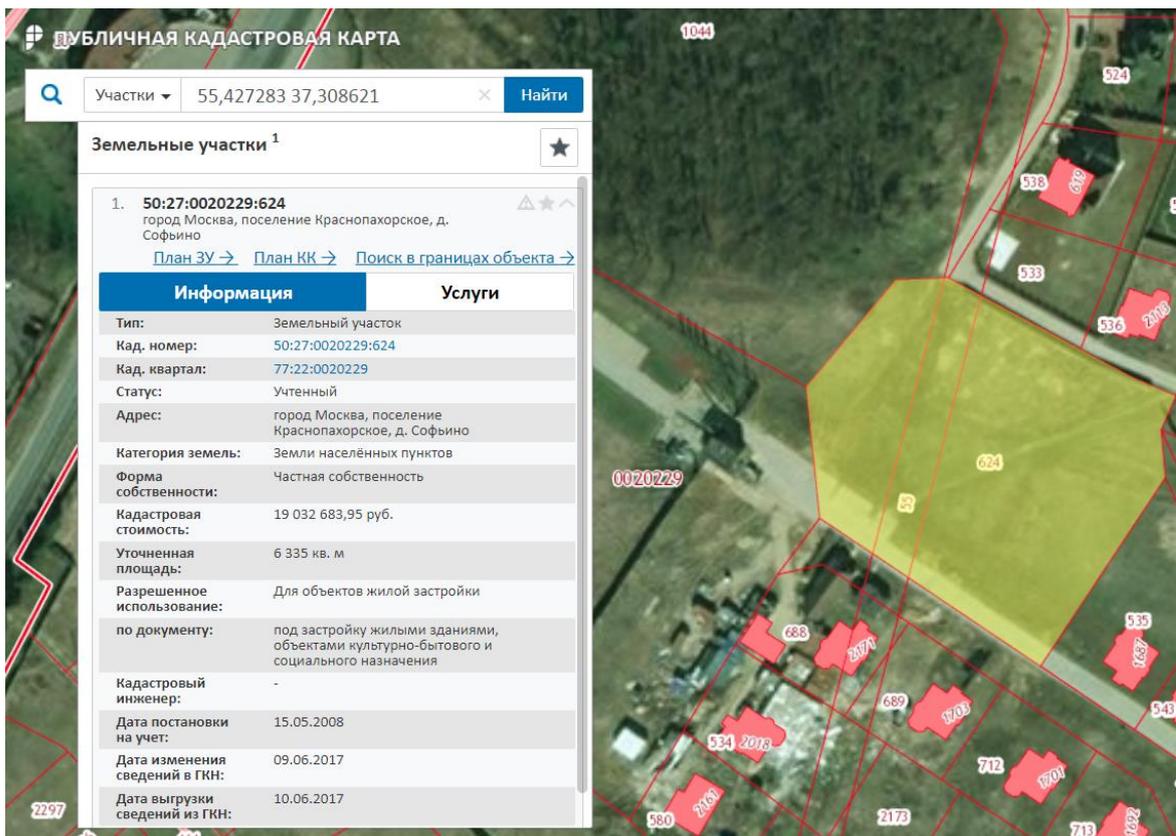
Наименование показателя	Значение показателя		Источник информации
Площадь земельного участка, кв.м	6 335	18 337	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	50:27:0020229:624	50:27:0020229:1431	
Адрес земельного участка	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования	
по документу	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой	
Текущее использование	не застроен	не застроен	
Кадастровая стоимость, руб.	19 032 683,95	77 053 724,33	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>
Удельная кадастровая стоимость на дату исследования, руб./кв.м	3 004,37	4 202,09	Расчет оценщика
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена	Не предоставлена	-
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания "Градстрой", ИНН: 5045051710	Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания "Градстрой", ИНН: 5045051710	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, п.Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:624, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зда-	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:1431, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения тор-	

Наименование показателя	Значение показателя		Источник информации
	ниями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6335 кв. м	гово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общая площадь 18 337 кв. м	
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	Отсутствуют	Ограничения прав на земельный участок общей площадью 4 804 кв.м, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.43, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	Выписка из ЕГРН
Характеристика формы и рельефа	Многоугольной формы, рельеф ровный	Многоугольной формы, рельеф ровный	
План земельного участка			Выписка из ЕГРН
Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	
Благоустройство территории	Подъездные пути – дорога с твердым покрытием (асфальт)	Подъездные пути – дорога с твердым покрытием (асфальт)	Визуальный осмотр
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, газоснабжение,	

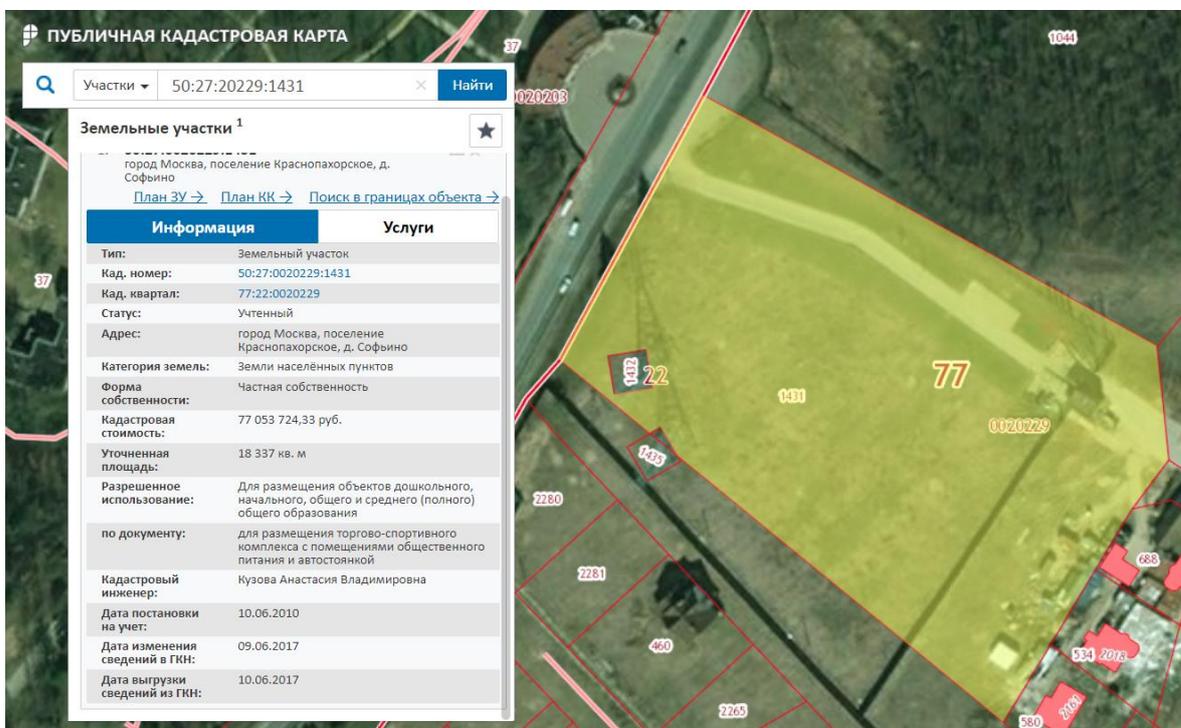
Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

Наименование показателя	Значение показателя		Источник информации
	водоснабжение, канализация	водоснабжение, канализация	
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревания не свойственны для земельных участков	Износ и устаревания не свойственны для земельных участков	-

Источник информации: данные Заказчика



**Рис. 2.1. Данные публичной кадастровой карты ЗУ общей площадью 6 335 кв.м**



**Рис. 2.2. Данные публичной кадастровой карты ЗУ общей площадью 18 337 кв.м**

## 2.3. Описание местоположения объектов оценки

### Поселение Краснопахорское <sup>1</sup>

Поселение Краснопахорское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы. Административный центр — село Красная Пахра.

Образовано 28 февраля 2005 года как сельское поселение Краснопахорское в составе Подольского муниципального района Московской области, включило в себя 20 населённых пунктов позже упразднённого Краснопахорского сельского округа.

Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Общая площадь — 86,88 км<sup>2</sup>.

Муниципальное образование находится в северо-восточной части Троицкого административного округа и граничит с:

поселением Десёновское Новомосковского административного округа (на севере);

городским округом Троицк (на севере);

поселением Первомайское (на севере);

Наро-Фоминским районом Московской области (на западе);

поселением Михайлово-Ярцевское (на юго-западе);

поселением Вороновское (на юго-западе);

поселением Щаповское (на востоке);

поселением Клёновское (на юго-востоке);

По территории поселения проходит Калужское шоссе А130.

Крупнейшие населённые пункты — сёла Красная Пахра и Красное, а также деревня Былово и посёлок подсобного хозяйства Минзаг.

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Былово	село	↗422
2	Варварино	деревня	↗25
3	Городок	деревня	↗7
4	Колотилово	деревня	↘10
5	Красная Пахра	село, административный центр	↗2434
6	Красная Пахра	деревня	↗173
7	Красное	посёлок	↘84
8	Красное	село	↘419
9	Малыгино	деревня	↗13
10	Подосинки	деревня	↗21
11	Подсобного хозяйства Минзаг	посёлок	↘249
12	Поляны	деревня	↘4
13	Раево	деревня	↗34
14	Романцево	деревня	→7

<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение\\_Краснопахорское](https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение_Краснопахорское)

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
15	<b>Софьино</b>	деревня	≈33
16	<b>Страдань</b>	деревня	≈35
17	<b>Чириково</b>	деревня	≈37
18	<b>Шарапово</b>	деревня	→2
19	<b>Шахово</b>	деревня	≈5
20	<b>Юрово</b>	деревня	≈12

### **Софьино**

Софьино — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Краснопахорское.

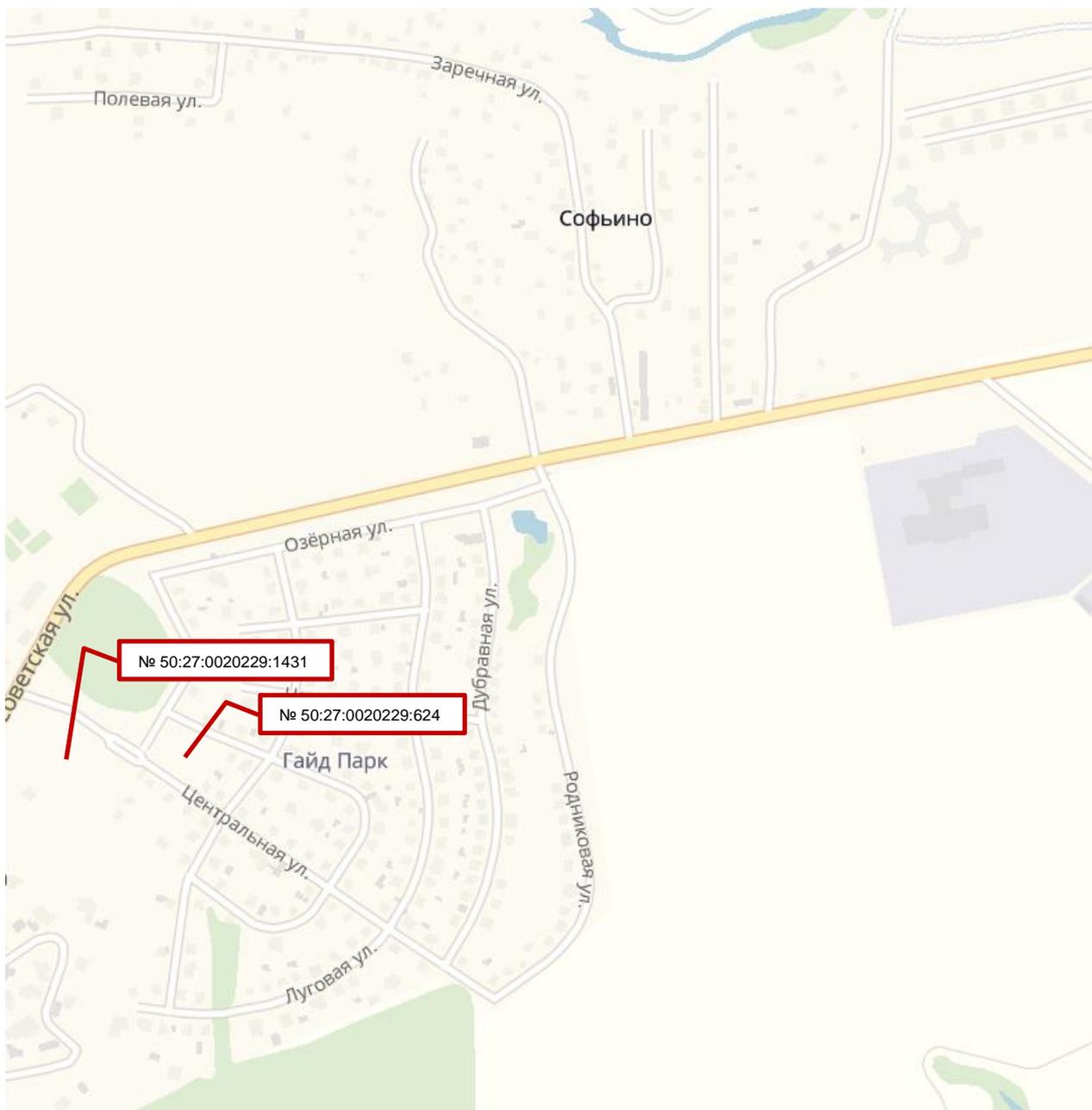
Деревня Софьино расположена в северо-восточной части Троицкого административного округа, примерно в 40 км к юго-западу от центра города Москвы и 15 км к западу от центра города Подольска, на правом берегу реки Пахры.

В 2 км западнее деревни проходит Калужское шоссе А130, в 5 км к югу — Московское малое кольцо А107. Ближайшие населённые пункты — деревня Подосинки и село Красное.

Связана автобусным сообщением с микрорайоном «В» Троицка и со станцией Подольск Курского направления Московской железной дороги (маршруты № 1024, 1032, 1034).

В деревне Софьино расположены следующие улицы: Берёзовая, Дачная, Дубравная, Заречная, Луговая, Озёрная, Платановая, Полевая, Речная, Родниковая, Солнечная, Соловьинная, Цветочная, Центральная и Ясная.

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»



**Табл. 2.2. Расположение земельных участков на карте д. Софьино**

**Табл. 2.3. Характеристика местоположения объектов оценки**

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Местоположение</b>	г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино Земельные участки общей площадью 6 335 кв. м расположен на территории КП «Гайд Парк», земельные участки общей площадью 18 337 кв. м частично находятся на территории КП «Гайд Парк», а большая часть участка прилегает к КП.
<b>Подъездные пути</b>	Возможен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога)
<b>Транспортная доступность</b>	Средняя
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры</b>	Низкая
<b>Тип окружающей застройки</b>	Индивидуальное жилое строительство
<b>Наличие лесного массива</b>	В пешей доступности
<b>Наличие водоема, реки</b>	В пешей доступности
<b>Состояние окружающей среды</b>	

<b>Запыленность и загазованность воздуха</b>	В норме
<b>Источник загрязнения</b>	Автотранспорт
<b>Загрязненность водоемов</b>	В пределах допустимых норм
<b>Уровень шума</b>	Низкий
<b>Интенсивность движения транспорта</b>	Низкая

Источник информации: данные Заказчика, анализ местоположения, проведенный Оценщиком

## 2.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации степень ликвидности имеет следующие градации:

**Табл. 2.4 Градация степени ликвидности недвижимого имущества<sup>2</sup>**

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
<b>Примерный срок реализации, мес.</b>	1-2	3-6	7-18

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

В таблице ниже представлена информация о сроках ликвидности в соответствии с данными информационного портала недвижимости СтатРиелт.<sup>3</sup>

<b>№</b>	<b>Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)</b>	<b>Нижняя граница*</b>	<b>Верхняя граница**</b>	<b>Среднее значение, мес</b>
	<b>Объекты производственного назначения</b>			
<b>1</b>	<b>Производственные здания и помещения</b>	7	14	11,5
<b>2</b>	<b>Складские здания и помещения отапливаемые</b>	5	10	8
<b>3</b>	<b>Складские здания и помещения неотапливаемые</b>	3	9	6,5
<b>4</b>	<b>Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)</b>	5	11	8,5
<b>5</b>	<b>Быстровозводимые здания и помещения</b>	4	7	6
<b>6</b>	<b>Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием</b>	3	7	5,5
<b>7</b>	<b>Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)</b>	6	11	9
<b>8</b>	<b>Нефтебазы</b>	11	22	17,5
<b>9</b>	<b>Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохо-</b>	8	14	12

<sup>2</sup> Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», АРБ, 2011 год

<sup>3</sup> <https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika>

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	<b>зайственного назначения</b>			
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	14	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	18	14,5
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	21	15
	<b>Объекты общественного назначения</b>			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	10
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	10	7,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	9	6,5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	13	9,5
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5,5
20	Базы отдыха, санатории	6	16	11,5
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	13	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	6
	<b>Земельные участки</b>			
23	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	3	7	5
24	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	14	8
25	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	14	9
26	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	6	21	13
	<b>Вспомогательные здания</b>			
27	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		
* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества				
** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества				

Учитывая месторасположение оцениваемых объектов оценки, их состояние, наличие правоустанавливающей и технической документации на имущество, площадь объектов, Оценщиком определен срок ликвидности в размере 5 месяцев. Таким образом, в соответствии с вышеприведенной таблицей оцениваемые объекты имеют среднюю степень ликвидности.

***ВЫВОДЫ:***

***Оцениваемые земельные участки расположены в г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино.***

***Земельные участки не застроены, имеют возможность к подключению следующих коммуникаций: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.***

***Оцениваемые объекты имеют среднюю степень ликвидности.***

### 3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

#### 3.1. Картина деловой активности за ноябрь 2018 г.<sup>4</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало рост на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре - наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2% г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

---

<sup>4</sup>[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175)

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
<b>ВВП</b>	<b>2,5*</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1*</b>	<b>1,1*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,2</b>
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>7,4</b>	<b>4,9</b>	<b>6,9</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,3</b>
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>2,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,8</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России

## Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась - до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясoproductы продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продоволь-

ственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции - до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабоположительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин - до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле-августе цены снижались).

В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее).

#### **ВЫВОДЫ:**

**В октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.**

**Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.**

**В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции.**

### **3.2. О прогнозе социально-экономического развития<sup>5</sup>**

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также

<sup>5</sup> <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>

рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств – с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение не сырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и сни-

жение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

**Табл. 3.1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

### 3.3. Анализ рынка объекта оценки

### 3.4. Обзор рынка земельных участков в Новой Москве

#### 3.4.1. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

Земельное законодательство отличает многообразие форм и видов землепользования. По целевому назначению земли в Российской Федерации подразделяются на следующие категории:

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

Категории земель и виды разрешенного использования определяют в основном следующие классы (сегменты рынка) земельных участков:

**Табл. 3.2. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
		Земельные участки для размещения производственных и - административных здании, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
		Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
		“Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Земельные участки для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
		Земельные участки для размещения гостиниц
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>	Земли с/х назначения / Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
<b>Земельные участки под ИЖС</b>	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
		Земельные участки общежитий.
<b>Земельные участки под ИЖС</b>	Земли населенных пунктов / Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др. не используемых в коммерческих целях.
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>	Земли особо охраняемых территорий/Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебнооздоровительного назначения
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
<b>Земельные участки под придорожный сервис</b>	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых):
		размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса:
		размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, «Земельные участки», 2017 г.

Объекты оценки относятся к землям населённых пунктов - для жилищного строительства и для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

### 3.4.2. Общее состояние рынка загородной недвижимости Новой Москвы<sup>6</sup>

Шесть лет назад к Москве были присоединены новые территории, в числе которых в состав столицы вошли традиционные стародачные места, садовые товарищества, а также многочисленные коттеджные поселки. Новую Москву стали активно застраивать, развивая транспортную и социальную инфраструктуру.

О том, что стало с дачами в Новой Москве, о статусе земель на новых территориях, спросе, предложении и ценах на загородные дома на столичных территориях за МКАД читайте в обзоре «РБК-Недвижимости».

Главными трассами Новой Москвы являются Калужское и Киевское шоссе. До присоединения новых территорий данная локация считалась традиционным дачным направлением, но была не самой популярной у покупателей дач. «На Калужском шоссе отсутствовал железнодорожный транспорт. На Киевском шоссе электрички курсировали и было несколько стародачных мест (Фрунзовец, Апрельевка), но массовый характер дачи не имели, как, например, на популярных в этом отношении Ярославском, Новорязанском шоссе», — говорит управляющий партнер «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Сейчас в продаже в Новой Москве насчитывается около 4,5 тыс. загородных объектов. Весной 2012 года, когда столица еще находилась в своих старых границах, их было порядка 5,2 тыс., то есть на 14% больше, подсчитали в «Инком-Недвижимости». До присоединения территорий 39% предложения составляли участки без подряда (УБП), по 25% было у коттеджей и блокированных домов (таунхаусов и дуплексов), а квартиры в малоэтажных домах (МЖД) занимали лишь 11% ассортимента.

В настоящий момент, по данным «Инком-Недвижимости», 35% предложения в ТиНАО — это УБП, 34% — МЖД, 20% — блокированные дома и 11% — коттеджи

### Цены

В первый год после присоединения цены на загородном рынке Новой Москвы в зоне 30 км от МКАД сразу выросли — в среднем на 15%. Еще на 5% цены поднялись в 2014-м. Однако уже в 2015-м на рынке дач началась стагнация, которая продолжалась в 2016–2017 годах. За эти три года цены отыграли назад те же 20%, отмечает Владимир Яхонтов. По его словам, это общерыночная ситуация — весь загородный рынок просел в среднем на 20%.

Цены на дачи по Киевскому и Калужскому шоссе никогда не были низкими, говорит руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. Если в 2012 году средняя стоимость УБП составляла 6,7 млн руб., то сейчас она равна 6,3 млн руб. Несмотря на некоторое снижение, это в 1,6 раза больше средней цены УБП по рынку всего Подмосковья (3,9 млн руб.), утверждает аналитик.

Если условно разделить территорию Новой Москвы на три зоны, то ближе всего к МКАД средние цены земли находятся в диапазоне 600–800 тыс. руб. за сотку (хотя можно встретить предложения и более 1,5 млн руб. за сотку), говорит генеральный директор ГК «Геодевелопмент» Максим Лещев. На удалении 30 км от МКАД участки стоят около 150–250 тыс. руб. за сотку. Еще дальше — цены ниже, на расстоянии больше 50 км от МКАД дачные участки стоят 80–90 тыс. руб. за сотку. Картина примерно одинакова для Киевского и Калужского шоссе, поясняет он.

<sup>6</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5b0d59659a79473d3382194a>

Шесть лет назад коттедж на территории нынешней Новой Москвы, по данным «Инкома», стоил в среднем 35,4 млн руб., сегодня эта сумма составляет 49,3 млн руб., то есть на 39% больше (при этом среднерыночная цена дома на «загородке» в Подмосковье — 32,5 млн руб.). Наконец, средняя стоимость таунхауса в локации ранее была равна 10,6 млн руб., на данный момент она выросла в 1,7 раза, до 17,9 млн руб. (цена по рынку в целом — 13,1 млн руб.).

### **Спрос**

За прошедшие шесть лет спрос на загородные форматы жилья в Новой Москве упал более чем в два раза: в начале 2012 года в квартал продавалось около 500 объектов, сейчас — в среднем 220–240 лотов, подсчитали в «Инкоме». Во многом это объясняется неоправданно высокими ценами, убежден Дмитрий Таганов. Он также отмечает и меняющуюся структуру спроса. В 2012 году 47% запросов приходилось на УБП, 24% — на МЖД, 21% — на блокированные дома и 8% — на коттеджи. Сегодня в лидеры ожидаемо вырвалась «малоэтажка» с 42% покупок, далее с большим отрывом идут таунхаусы и дуплексы — у них 23% продаж, 20% клиентов выбирают УБП и 15% — коттеджи.

Сейчас аудитория покупателей «загородки» в Новой Москве не вполне ясна. «Люди, которым нужна дешевая московская прописка, скорее купят квартиру в многоэтажном доме, а желающие приобрести дачу выберут аналогичное направление — например, Симферопольское. Все-таки цены на «загородку» здесь сильно завышены, каких-либо уникальных природных условий нет, от больших пробок никто не застрахован, а городские власти при желании могут отобрать землю под строительство инфраструктуры», — разъясняет Дмитрий Таганов.

### **Что изменилось после присоединения**

Глобальных перемен после присоединения к Москве на этом локальном рынке загородной недвижимости пока не произошло. Тем не менее они есть. Основные отличия дачи в Новой Москве от такого же предложения в Подмосковье

\* Если это садовый дом, то отличий нет, если земли для индивидуального жилищного строительства, то в Новой Москве — со столичной пропиской.

\* В Новую Москву идет больше инвестиций, она развивается, появляются объекты социальной и бытовой инфраструктуры согласно московским нормативам.

\* Плотность Новой Москвы ниже. Плотность дачных поселков на северо-восточных направлениях Подмосковья в три-четыре раза превышает плотность дач на территории Новой Москвы.

После присоединения к столице многие земли сельскохозяйственного, промышленного назначения вошли в состав земель населенных пунктов. «Изменилась ситуация с градостроительной и разрешительной документацией, причем таким образом, что построить дом на основании своих самых смелых фантазий может не получиться. Есть контроль и ограничения со стороны инспекции, требующей соблюдения норм и правил градостроительства. Регистрация прав на землю и любую недвижимость, получение справок и прочих документов осуществляется на портале «Мои документы», — отмечает генеральный директор компании «Геодевелопмент».

Изменились и условия получения разрешительной документации на строительство, это коснулось владельцев крупных участков (ленлордов). Теперь для получения такого разрешения владельцы земель идут уже по московской процедуре. «Сначала частные землевладельцы должны получить ГПЗУ (градостроительный план земельного участка), затем сделать проект и далее получить разрешение на строительство. Такая процедура введена несколько лет назад, когда был утвержден Генплан Москвы с учетом присоединенных

После вхождения ТиНАО в границы столицы произошел массовый перевод сельскохозяйственных земель в земли населенных пунктов. «В целом от этого выиграли владельцы

дач садоводческих некоммерческих товариществ. После того как их поселок стал городом, дача фактически превратилась в частный дом, где появилась возможность оформления постоянной регистрации», — отмечает Владимир Яхонтов.

Кадастровая стоимость в Новой Москве сильно не изменилась, сейчас она близка к адекватной рыночной оценке. Налог на землю для участков под жилищное строительство (0,1% от кадастровой стоимости для физических лиц) также является вполне приемлемым, как и для всего Подмосковья, разъясняет Максим Лещев. Налог на земельные участки в 30 км от МКАД в Новой Москве по кадастровой стоимости варьируется, по данным «Мизель», от 6 тыс. до 15 тыс. руб. в год.

**Табл. 3.3. Данные по предложениям к продаже земельных участков**

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
1	600	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (26 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	1 500 000	2 500		Электричество, Водоснабжение, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/193697851">https://www.cian.ru/sale/suburban/193697851</a>
2	1000	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (34 км до МКАД)	2 080 000	2 080		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199447936">https://www.cian.ru/sale/suburban/199447936</a>
3	972	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, 84, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	2 089 000	2 149		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/185528849">https://www.cian.ru/sale/suburban/185528849</a>
4	600	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	1 530 000	2 550		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199165074">https://www.cian.ru/sale/suburban/199165074</a>
5	600	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	1 530 000	2 550	Мальта	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199355789">https://www.cian.ru/sale/suburban/199355789</a>
6	920	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (24 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	3 550 000	3 859	Цветочный	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/197875851">https://www.cian.ru/sale/suburban/197875851</a>
7	700	Москва, Краснопахорское поселение, улица 4-я Фиалковая, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	1 650 000	2 357		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/193899102">https://www.cian.ru/sale/suburban/193899102</a>
8	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, 77, ш. Киевское (35 км до МКАД), ш. Калужское (29 км до МКАД)	2 550 000	3 188	Лесной пейзаж-1	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/2256984">https://www.cian.ru/sale/suburban/2256984</a>
9	1260	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	5 200 000	4 127	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169323477">https://www.cian.ru/sale/suburban/169323477</a>
10	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, Гайд Парк кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	7 000 000	4 667	Гайд Парк	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191060380">https://www.cian.ru/sale/suburban/191060380</a>
11	600	Москва, Краснопахорское поселение, д. Чириково, ш. Калужское шоссе (29 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	1 450 000	2 417		Электричество, Водоснабжение, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157615913">https://www.cian.ru/sale/suburban/157615913</a>
12	600	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (35 км до МКАД)	1 530 000	2 550	Мальта	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169338025">https://www.cian.ru/sale/suburban/169338025</a>
13	600	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	1 530 000	2 550		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162824431">https://www.cian.ru/sale/suburban/162824431</a>
14	620	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (38 км до МКАД)	1 581 000	2 550		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199402363">https://www.cian.ru/sale/suburban/199402363</a>

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
		МКАД)					
15	720	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Боровское (38 км до МКАД)	1 741 000	2 418	Мальта	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199424634">https://www.cian.ru/sale/suburban/199424634</a>
16	680	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	1 741 000	2 560		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/194856636">https://www.cian.ru/sale/suburban/194856636</a>
17	1200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	1 790 000	1 492		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153852024">https://www.cian.ru/sale/suburban/153852024</a>
18	700	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красное, ш. Калужское (22 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	1 800 000	2 571		Электричество, Водоснабжение, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/193981595">https://www.cian.ru/sale/suburban/193981595</a>
19	800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	1 920 000	2 400	Романцево	Электричество, Водоснабжение, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169060642">https://www.cian.ru/sale/suburban/169060642</a>
20	900	Москва, Краснопахорское поселение, д. Шарاپово, Лужайкино кп, ш. Калужское (33 км до МКАД), ш. Киевское (33 км до МКАД)	1 999 999	2 222	Лужайкино	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199362076">https://www.cian.ru/sale/suburban/199362076</a>
21	800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Шарاپово, ш. Калужское (36 км до МКАД), ш. Киевское (47 км до МКАД)	2 097 000	2 621		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150426281">https://www.cian.ru/sale/suburban/150426281</a>
22	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	2 090 000	2 090	Мальта	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169338369">https://www.cian.ru/sale/suburban/169338369</a>
23	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	2 100 000	2 625		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199540076">https://www.cian.ru/sale/suburban/199540076</a>
24	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	2 100 000	2 625	Лесной пейзаж 2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/165662286">https://www.cian.ru/sale/suburban/165662286</a>
25	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (48 км до МКАД)	2 100 000	2 625		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/182197273">https://www.cian.ru/sale/suburban/182197273</a>
26	1100	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, Романтика кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	2 349 000	2 135		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/196205618">https://www.cian.ru/sale/suburban/196205618</a>
27	1000	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	2 300 000	2 300		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/3234433">https://www.cian.ru/sale/suburban/3234433</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
28	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, ш. Киевское (35 км до МКАД), ш. Калужское (29 км до МКАД)	2 400 000	3 000	Лесной пейзаж	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/6546598">https://www.cian.ru/sale/suburban/6546598</a>
29	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Киевское (48 км до МКАД)	2 500 000	3 125		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192741545">https://www.cian.ru/sale/suburban/192741545</a>
30	1100	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, Романтика кп, ш. Калужское (35 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	2 500 000	2 273			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199217014">https://www.cian.ru/sale/suburban/199217014</a>
31	1050	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	2 600 000	2 476	Лесной пейзаж-1/2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/2283949">https://www.cian.ru/sale/suburban/2283949</a>
32	1400	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское шоссе (19 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	2 700 000	1 929			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199168427">https://www.cian.ru/sale/suburban/199168427</a>
33	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	2 900 000	2 900		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192741541">https://www.cian.ru/sale/suburban/192741541</a>
34	1000	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, улица Куинджи, 220, ш. Калужское (35 км до МКАД), ш. Киевское (48 км до МКАД)	3 000 000	3 000		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199258124">https://www.cian.ru/sale/suburban/199258124</a>
35	1000	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское (15 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	3 000 000	3 000		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/165323892">https://www.cian.ru/sale/suburban/165323892</a>
36	1330	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	3 100 000	2 331			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166667200">https://www.cian.ru/sale/suburban/166667200</a>
37	889	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	3 200 000	3 600		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189920689">https://www.cian.ru/sale/suburban/189920689</a>
38	1000	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Калужское (29 км до МКАД), ш. Киевское (32 км до МКАД)	3 200 000	3 200		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/156215100">https://www.cian.ru/sale/suburban/156215100</a>
39	1081	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	3 290 000	3 043		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/165193989">https://www.cian.ru/sale/suburban/165193989</a>
40	900	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (23 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	3 500 000	3 889		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/184159516">https://www.cian.ru/sale/suburban/184159516</a>

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
41	700	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, Гайд Парк кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	3 500 000	5 000	Гайд Парк	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/179195995">https://www.cian.ru/sale/suburban/179195995</a>
42	1312	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	3 550 000	2 706		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/163484359">https://www.cian.ru/sale/suburban/163484359</a>
43	900	Москва, Краснопахорское поселение, д. Варварино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	3 600 000	4 000			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/186911872">https://www.cian.ru/sale/suburban/186911872</a>
44	800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, улица Лесная, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	3 600 000	4 500	Романтика	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199203051">https://www.cian.ru/sale/suburban/199203051</a>
45	957	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	3 700 000	3 866	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166034318">https://www.cian.ru/sale/suburban/166034318</a>
46	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	4 000 000	2 667		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168395065">https://www.cian.ru/sale/suburban/168395065</a>
47	1400	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	4 300 000	3 071	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190875426">https://www.cian.ru/sale/suburban/190875426</a>
48	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, улица Сельская, ш. Калужское шоссе (23 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	4 300 000	4 300			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199577179">https://www.cian.ru/sale/suburban/199577179</a>
49	1800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Чириково, ш. Калужское (34 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	4 500 000	2 500		Электричество, Водоснабжение, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192034566">https://www.cian.ru/sale/suburban/192034566</a>
50	864	Москва, Краснопахорское поселение, д. Раево, Остров Эрин ЖК, ш. Калужское (26 км до МКАД), ш. Варшавское (34 км до МКАД)	4 500 000	5 208		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192113278">https://www.cian.ru/sale/suburban/192113278</a>
51	1100	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, Русская Усадьба кп, ш. Калужское (35 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	4 900 000	4 455		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199258296">https://www.cian.ru/sale/suburban/199258296</a>
52	1300	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	4 990 000	3 838		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177069094">https://www.cian.ru/sale/suburban/177069094</a>
53	797	Москва, Краснопахорское поселение, д. Раево, улица Изумрудная Долина, 6, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Варшавское (34 км до МКАД)	5 000 000	6 274		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199258180">https://www.cian.ru/sale/suburban/199258180</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
54	800	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское (20 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	5 490 000	6 863		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/164636608">https://www.cian.ru/sale/suburban/164636608</a>
55	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	5 500 000	3 667		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/196208360">https://www.cian.ru/sale/suburban/196208360</a>
56	1500	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	5 800 000	3 867			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/194302967">https://www.cian.ru/sale/suburban/194302967</a>
57	2200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, Романтика кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	5 800 000	2 636	Романтика	Электричество, Водоснабжение, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153924623">https://www.cian.ru/sale/suburban/153924623</a>
58	2400	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	5 900 000	2 458		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/2244884">https://www.cian.ru/sale/suburban/2244884</a>
59	1049	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	5 990 000	5 710	КП Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/187581108">https://www.cian.ru/sale/suburban/187581108</a>
60	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, Бавария-Клуб кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	5 900 000	3 933	Бавария Клуб	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177577191">https://www.cian.ru/sale/suburban/177577191</a>
61	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, Гайд Парк кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	6 000 000	4 000	КП Гайд Парк	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676">https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676</a>
62	1531	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Можайское (24 км до МКАД), ш. Калужское (30 км до МКАД)	6 099 000	3 984	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/194945381">https://www.cian.ru/sale/suburban/194945381</a>
63	900	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, Русская Усадьба кп, ш. Калужское (22 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	6 100 000	6 778	КП "Русская Усадьба"	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174580007">https://www.cian.ru/sale/suburban/174580007</a>
64	1200	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, Русская Усадьба кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	6 200 000	5 167	Русская Усадьба	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153833771">https://www.cian.ru/sale/suburban/153833771</a>
65	1200	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, Русская Усадьба кп, ш. Калужское (35 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	6 500 000	5 417		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199258307">https://www.cian.ru/sale/suburban/199258307</a>
66	1450	Москва, Краснопахорское поселение, д. Варварино, ш. Калужское (22 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	6 525 000	4 500		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153931412">https://www.cian.ru/sale/suburban/153931412</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
67	2400	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское (16 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	6 690 000	2 788		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/196633571">https://www.cian.ru/sale/suburban/196633571</a>
68	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Поляны, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Киевское (38 км до МКАД)	7 000 000	7 000			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199216895">https://www.cian.ru/sale/suburban/199216895</a>
69	1520	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (24 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	7 340 074	4 829	Цветочный	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152150370">https://www.cian.ru/sale/suburban/152150370</a>
70	1462	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	7 490 000	5 123	КП Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/167435840">https://www.cian.ru/sale/suburban/167435840</a>
71	1800	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красная Пахра, улица Почтовая, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	7 700 000	4 278		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/193846744">https://www.cian.ru/sale/suburban/193846744</a>
72	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, Гайд Парк кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	7 800 000	7 800	Гайд Парк	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190044050">https://www.cian.ru/sale/suburban/190044050</a>
73	2000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	7 990 000	3 995		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153988932">https://www.cian.ru/sale/suburban/153988932</a>
74	2140	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	8 400 000	3 925		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188720529">https://www.cian.ru/sale/suburban/188720529</a>
75	1360	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, Гайд Парк кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	8 500 000	6 250	Гайд Парк	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/195540043">https://www.cian.ru/sale/suburban/195540043</a>
76	1520	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (24 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	8 516 803	5 603	Цветочный	Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152150372">https://www.cian.ru/sale/suburban/152150372</a>
77	1537	Москва, Краснопахорское поселение, д. Поляны, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (38 км до МКАД)	8 567 000	5 574		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/198675671">https://www.cian.ru/sale/suburban/198675671</a>
78	2400	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (23 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	8 750 000	3 646		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191913495">https://www.cian.ru/sale/suburban/191913495</a>
79	2214	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	8 800 000	3 975		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189555627">https://www.cian.ru/sale/suburban/189555627</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
80	2500	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, ш. Киевское шоссе (31 км до МКАД), ш. Калужское (39 км до МКАД)	9 000 000	3 600		Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188844033">https://www.cian.ru/sale/suburban/188844033</a>
81	1672	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, Русская Усадьба кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	13 500 000	8 074		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199258297">https://www.cian.ru/sale/suburban/199258297</a>
82	500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Страданы, улица Полевая, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (38 км до МКАД)	1 190 000	2 380		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/197747948">https://www.cian.ru/sale/suburban/197747948</a>
83	600	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	1 154 760	1 925		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170106153">https://www.cian.ru/sale/suburban/170106153</a>
84	660	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	1 420 000	2 152	Мальта	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/165365854">https://www.cian.ru/sale/suburban/165365854</a>
85	600	Москва, Краснопахорское поселение, д. Шарипово, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Киевское (47 км до МКАД)	1 500 000	2 500		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/198842999">https://www.cian.ru/sale/suburban/198842999</a>
86	400	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	1 700 000	4 250		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177300317">https://www.cian.ru/sale/suburban/177300317</a>
87	800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, 26, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	1 995 000	2 494		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/198624193">https://www.cian.ru/sale/suburban/198624193</a>
88	800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Малыгино, 50, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Киевское (30 км до МКАД)	2 000 000	2 500	Малыгино	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/197653876">https://www.cian.ru/sale/suburban/197653876</a>
89	900	Москва, Краснопахорское поселение, Утро СНТ, ш. Калужское (32 км до МКАД), ш. Варшавское (41 км до МКАД)	2 000 000	2 222		Электричество, Водоснабжение	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191328526">https://www.cian.ru/sale/suburban/191328526</a>
90	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	2 080 000	2 080		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/195911860">https://www.cian.ru/sale/suburban/195911860</a>
91	1200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (28 км до МКАД), ш. Варшавское (28 км до МКАД)	2 160 000	1 800		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177741347">https://www.cian.ru/sale/suburban/177741347</a>
92	700	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, 80, ш. Калужское (29 км до МКАД), ш. Киевское (30 км до МКАД)	2 150 000	3 071	Лесной Пейзаж 2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199567476">https://www.cian.ru/sale/suburban/199567476</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
93	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Калужское (29 км до МКАД)	2 150 000	2 688	Лесной Пейзаж 2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150856374">https://www.cian.ru/sale/suburban/150856374</a>
94	900	Москва, Краснопахорское поселение, д. Юрово, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Варшавское (42 км до МКАД)	2 200 000	2 444		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199411193">https://www.cian.ru/sale/suburban/199411193</a>
95	1404	Москва, Краснопахорское поселение, с. Былово, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	2 328 000	1 658		Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170110980">https://www.cian.ru/sale/suburban/170110980</a>
96	1200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Раево, улица 2-я Клеверная, ш. Калужское (32 км до МКАД), ш. Варшавское (34 км до МКАД)	2 400 000	2 000	Подолье	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188524298">https://www.cian.ru/sale/suburban/188524298</a>
97	1000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	2 500 000	2 500		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170107854">https://www.cian.ru/sale/suburban/170107854</a>
98	1110	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, улица Сиреневая, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Варшавское (30 км до МКАД)	2 600 000	2 342	Романтика	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/31887973">https://www.cian.ru/sale/suburban/31887973</a>
99	1000	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Калужское (30 км до МКАД)	2 600 000	2 600	Лесной Пейзаж 2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150932915">https://www.cian.ru/sale/suburban/150932915</a>
100	1300	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, 301, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Калужское (30 км до МКАД)	2 690 000	2 069	Лесной Пейзаж 1	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150933089">https://www.cian.ru/sale/suburban/150933089</a>
101	1200	Москва, Краснопахорское поселение, с. Красное, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	2 990 000	2 492		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190143695">https://www.cian.ru/sale/suburban/190143695</a>
102	1000	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Калужское (30 км до МКАД)	2 990 000	2 990		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192119601">https://www.cian.ru/sale/suburban/192119601</a>
103	1500	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	3 000 000	2 000		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190852025">https://www.cian.ru/sale/suburban/190852025</a>
104	1800	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (25 км до МКАД)	3 121 000	1 734		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/149969029">https://www.cian.ru/sale/suburban/149969029</a>
105	1100	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (29 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	3 500 000	3 182			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/194771323">https://www.cian.ru/sale/suburban/194771323</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
106	1029	Москва, Краснопахорское поселение, улица 3-я Филалковская, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Киевское (40 км до МКАД)	3 590 000	3 489	ЖК Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/192933888">https://www.cian.ru/sale/suburban/192933888</a>
107	1300	Москва, Краснопахорское поселение, д. Варварино, ш. Калужское (20 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	3 600 000	2 769	Варварино	Электричество, Водоснабжение	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177060047">https://www.cian.ru/sale/suburban/177060047</a>
108	1100	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Киевское (30 км до МКАД)	3 850 000	3 500	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/194662548">https://www.cian.ru/sale/suburban/194662548</a>
109	1200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, Бавария-Клуб кп, 12, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	4 120 000	3 433		Электричество, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153896701">https://www.cian.ru/sale/suburban/153896701</a>
110	1200	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	4 200 000	3 500	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/197827283">https://www.cian.ru/sale/suburban/197827283</a>
111	1100	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (24 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	4 490 000	4 082	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199025597">https://www.cian.ru/sale/suburban/199025597</a>
112	1200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, ш. Калужское (24 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	4 500 000	3 750		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/177300445">https://www.cian.ru/sale/suburban/177300445</a>
113	2000	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (25 км до МКАД)	4 600 000	2 300		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150943708">https://www.cian.ru/sale/suburban/150943708</a>
114	1025	Москва, Краснопахорское поселение, д. Романцево, ш. Калужское (27 км до МКАД), ш. Варшавское (40 км до МКАД)	4 900 000	4 780		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/181090529">https://www.cian.ru/sale/suburban/181090529</a>
115	1450	Москва, Краснопахорское поселение, д. Поляны, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (38 км до МКАД)	4 900 000	3 379	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/193579820">https://www.cian.ru/sale/suburban/193579820</a>
116	800	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, 1, ш. Калужское (20 км до МКАД), ш. Киевское (20 км до МКАД)	5 450 000	6 813	Лесной пейзаж 1	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/196330873">https://www.cian.ru/sale/suburban/196330873</a>
117	2200	Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино, ш. Калужское (29 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)	5 500 000	2 500		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/197285686">https://www.cian.ru/sale/suburban/197285686</a>
118	1450	Москва, Краснопахорское поселение, д. Варварино, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	5 890 000	4 062		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/180845013">https://www.cian.ru/sale/suburban/180845013</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
119	2000	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, улица Куинджи, ш. Калужское (29 км до МКАД), ш. Киевское (30 км до МКАД)	5 990 000	2 995	Лесной Пейзаж 2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199191134">https://www.cian.ru/sale/suburban/199191134</a>
120	2729	Москва, Краснопахорское поселение, д. Раево, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	6 003 800	2 200		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/145070519">https://www.cian.ru/sale/suburban/145070519</a>
121	1521	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	7 340 074	4 826	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174108939">https://www.cian.ru/sale/suburban/174108939</a>
122	1600	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж-2 кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (35 км до МКАД)	8 000 000	5 000	Лесной пейзаж-2	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168917226">https://www.cian.ru/sale/suburban/168917226</a>
123	1528	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, улица Земляничная, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	8 516 803	5 574	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174110281">https://www.cian.ru/sale/suburban/174110281</a>
124	1514	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	8 524 009	5 630	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174109493">https://www.cian.ru/sale/suburban/174109493</a>
125	1537	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, улица Земляничная, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	8 566 967	5 574	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174110744">https://www.cian.ru/sale/suburban/174110744</a>
126	1528	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	8 602 831	5 630	Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/174109922">https://www.cian.ru/sale/suburban/174109922</a>
127	2400	Москва, Краснопахорское поселение, Лесной Пейзаж кп, 266, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Калужское (29 км до МКАД)	9 500 000	3 958	Лесной Пейзаж - 1	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190346385">https://www.cian.ru/sale/suburban/190346385</a>
128	2500	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Варшавское (37 км до МКАД)	10 500 000	4 200		Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168236856">https://www.cian.ru/sale/suburban/168236856</a>
129	3450	Москва, Краснопахорское поселение, д. Шарапово, улица Маевского, ш. Калужское (33 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	10 500 000	3 043		Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191707148">https://www.cian.ru/sale/suburban/191707148</a>
130	8600	Москва, Краснопахорское поселение, Цветочный кп, улица 1-я Фиалковая, ш. Калужское (25 км до МКАД), ш. Боровское (39 км до МКАД)	55 000 000	6 395	коттеджный посёлок Цветочный	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158115156">https://www.cian.ru/sale/suburban/158115156</a>
131	9400	Москва, Краснопахорское поселение, пос. Подсобного хозяйства Минзаг, ш. Калужское (23 км до МКАД), ш. Варшавское (36 км до МКАД)	57 000 000	6 064	Минзаг	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/196040331">https://www.cian.ru/sale/suburban/196040331</a>
132	210000	Москва, Краснопахорское поселение, ш. Калужское	950 000 000	4 524		Электричество,	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/182546336">https://www.cian.ru/sale/suburban/182546336</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Название коттеджного поселка	Коммуникации	Ссылка на объявление
		(28 км до МКАД), ш. Варшавское (35 км до МКАД)				Водоснабжение, Газ, Канализация	
<b>Минимальное значение</b>				<b>1 492</b>			
<b>Максимальное значение</b>				<b>8 074</b>			
<b>Среднее значение</b>				<b>3 549</b>			

### 3.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Для определения интервалов значений (диапазона минимального и максимального значений) основных ценообразующих факторов сопоставимых объектов недвижимости, экспертом проанализированы следующие источники информации:

- Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки". Под редакцией Лейфера Л.А. – 2017 г.
- "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов". Под редакцией Лейфера Л.А. – 2017 г.
- Исследования аналитического агентства "Статриелт" <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2018g>
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г.
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г.

Основными ценообразующими факторами для рынка продажи земельных участков являются:

- 1) условия финансирования;
- 2) условия продажи;
- 3) время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) статус населенного пункта;
- 6) расположение относительно красной линии;
- 7) имущественные права;
- 8) инженерное обеспечение;
- 9) функциональное назначение (ВРИ) участка;
- 10) наличие ж/д ветки;
- 11) транспортная доступность;
- 12) площадь и др.

Основные ценообразующие факторы рынка продажи земельных участков и степень их влияния на цену предложения объекта указаны в нижеследующей таблице.

**Табл. 3.4. Основные ценообразующие факторы рынка продажи земельных участков**

Основные ценообразующие факторы	Интервалы значений данных факторов, %	
	мин.	макс.
Условия финансирования	-5	+5
Условия сделки (продажи)	-5	+5
Время продажи	-2	+2
Местоположение	-20	+20
Расположение относительно красной линии	-20	+20
Статус населенного пункта	-30	+30
Имущественные права	-30	+30
Инженерное обеспечение	-25	+25
Функциональное назначение (ВРИ) участка	-20	+20
Наличие ж/д ветки	-15	+15
Транспортная доступность	-10	+10
Площадь	-10	+10

**ВЫВОДЫ:**

**По результатам анализа рынка и рыночных предложений Оценщиком был сделан вывод о ценовых диапазонах оцениваемых участков:**

**Табл. 3.5. Вывод о ценовом диапазоне значений стоимостей для оцениваемых участков**

Показатель	Значение показателя
Цены предложения земельных участков для индивидуального жилищного строительства	1 492 – 8 074 руб./ кв.м

*Источник: составлено ООО «Аудит-Интеллект»*

**Предложений участков под офисно-торговую застройку схожих по местоположению с оцениваемым участком не достаточно, для того чтобы сделать корректные выводы о диапазоне цен.**

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.<sup>7</sup>

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

**Физическая возможность** – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Юридическая правомочность** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

**Финансовую обеспеченность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**Максимальная продуктивность**, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли, как бы свободного от улучшений (незастроенной земли);
- Анализ наиболее эффективного использования участка земли с существующими улучшениями (застроенной земли).

Учитывая, что оцениваются земельные участки свободны от застройки, анализ наиболее эффективного использования будет проведен только в 1 этап.

Далее был проведен анализ наиболее эффективного использования незастроенных земельных участков путем соответствия перечисленным выше критериям.

### 4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

#### **Юридическая правомочность**

При рассмотрении возможных вариантов использования объектов, в первую очередь, следует учитывать существующие охранные ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект.

---

<sup>7</sup> п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

В соответствии с имеющимися документами на земельные участки, иное использование на дату оценки законодательно не предоставляется возможным, а перевод участков в другое назначение повлечет за собой значительные материальные и временные затраты.

В результате проверки варианта использования оцениваемых объектов на юридическую допустимость, выявлено, что использование по текущему назначению соответствует критерию юридической допустимости.

#### **Физическая осуществимость**

Для земельных участков, свободных от застройки, физически возможным вариантом использования является юридически возможное.

#### **Финансовая обеспеченность**

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объектов оценки на экономическую целесообразность (финансовую обеспеченность) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, притом, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

В результате проверки вариантов использования объектов оценки, на финансовую осуществимость выявлено, что текущее назначение объектов оценки соответствуют критерию финансовой обеспеченности.

#### **Максимальная эффективность**

Максимальная эффективность основывается на вышеприведенных критериях - на юридически правомочном, физически осуществимом и экономически приемлемом варианте.

### **ВЫВОД:**

**Наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их использование по текущему назначению.**

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

### **5.2. Описание процесса оценки объекта оценки**

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости прав на земельные участки Оценщики руководствовались Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.

В соответствии с данными рекомендациями рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

- полезности (должна удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени);
- спроса и предложения (зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей);
- замещения (не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности);
- ожидания (зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты);

- изменения (изменяется во времени и определяется на конкретную дату);
- внешнего влияния (зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, от его местоположения и влияния внешних факторов);
- ожидания (зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от его эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка).

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков могут использоваться методы:

- сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации дохода,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

#### **5.2.1. Выбор метода для определения рыночной стоимости прав на земельные участки**

При оценке стоимости земельного участка используются три подхода к оценке – сравнительный, затратный и доходный, при этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р оценка рыночной стоимости земельных участков предполагает использование следующих методов.

##### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Далее объекты-аналоги сравниваются с оцениваемым участком и вносятся соответствующие поправки на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

##### **Метод выделения**

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик определяет общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка.

### **Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод капитализации земельной ренты предполагает расчет величины дохода за определенный период времени (как правило, один год), создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка, определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода и расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

### **Метод остатка**

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Техника остатка для земли – универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при наличии информации о доходности объекта.

В этом случае затратным подходом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для зданий и сооружений определяется часть чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения. Оставшаяся часть чистого операционного дохода с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в рыночную стоимость земельного участка.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Метод сравнения продаж, метод распределения и метод выделения базируется на сравнительном подходе к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования основываются на доходном подходе к оценке.

В методе остатка и методе выделения применяются элементы затратного подхода при проведении расчета стоимости затрат на воспроизводство или замещения улучшений земельного участка.

Наиболее надежным является метод сравнения продаж, поскольку он учитывает реальные цены на рынке земельных участков.

***Учитывая достаточное количество предложений к продаже на рынке земельных участков аналогичных оцениваемым, определение рыночной стоимости объектов оценки производилось методом сравнения продаж.***

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков на основе сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж заключается:

- в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков;
- в сравнении аналогичных земельных участков с оцениваемым земельным участком;
- во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый участок.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в районе расположения объекта оценки.

Характеристики выбранных объектов - аналогов для оценки земельных участков приведены ниже в таблицах. В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м земельного участка.

### 6.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков

#### 6.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка для объектов жилой застройки общей площадью 6 335 кв.м

Табл. 6.1 Характеристика объектов-аналогов земельных участков

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, га	0,63	0,15	0,07	0,15	0,09
Площадь, сот.	63,35	15	7,00	15,00	8,64
Площадь, кв.м	6 335	1 500	700	1 500	864
Местоположение	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Раево деревня, Остров Эрин жилой комплекс
Район области	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Доступные коммуникации:	-	-	-	-	-
электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
газоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена продажи объекта, руб.	-	7 000 000	3 500 000	6 000 000	4 500 000
Удельная цена продажи, руб./кв.м	-	4 667	5 000	4 000	5 208
Дата оценки (прайса)	25.12.18	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191060380/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191060380/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/179195995/">https://www.cian.ru/sale/suburban/179195995/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191310676/</a>

Источник информации: данные рынка

Табл. 6.2. Расчет стоимости земельного участка для жилой застройки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная цена продажи, руб./кв.м	-	4 667	5 000	4 000	5 208
Корректировка на торг, %	-	-16,7%	-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Дата оценки (прайса)	25.12.18	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 887	4 165	3 332	4 339
Местоположение	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселе-			

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		ние, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	ние, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	ние, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок	ние, Раево деревня, Остров Эрин жилой комплекс
<b>Район области</b>	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				
<b>Корректировка</b>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	-	3 887	4 165	3 332	4 339
<b>Площадь, кв.м</b>	6 335	1 500	700	1 500	864
<b>Корректировка</b>	-	0,832	0,754	0,832	0,775
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	-	3 233	3 142	2 771	3 362
<b>Рельеф участка</b>	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
<b>Корректировка</b>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	-	3 233	3 142	2 771	3 362
<b>Доступные коммуникации:</b>	-	-	-	-	-
<b>электроснабжение</b>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка на электроснабжение</b>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>водоснабжение и канализация</b>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка на водоснабжение и канализацию</b>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>газоснабжение</b>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка на газ</b>	-	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	-	3 233	3 142	2 771	3 362
<b>Коэффициент вариации</b>	7%	-	-	-	-
<b>Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>3 127</b>	-	-	-	-
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>19 810 000</b>	-	-	-	-

Источник информации: расчеты Оценщика

#### а) Обоснование корректировок

##### Разница между ценой предложения и стоимостью продаж (Корректировка на торг)

Поправка на уторгование учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, «Земельные участки» стр. 330, табл. 221, учитывая местоположение и размер участка, для расчета принималось среднее значение доверительного интервала 16,7%.

Табл. 6.3. Значение скидки на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,4%	19,50%	21,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	18,0%	17,3%	18,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	25,0%	23,7%	26,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	17,3%	16,5%	18,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,7%	15,7%	17,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	22,9%	21,7%	24,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,8%	18,9%	20,70%

### Передаваемые права

Объект оценки и все аналоги предлагаются к продаже на правах собственности. Корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

### Условия финансирования

В процессе проверки информации Оценщику удалось установить, что все объекты-аналоги выставлены на рынке, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка, по данному параметру, не вводится.

### Корректировка на дату выставления на торги

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация о предложениях на продажу земельных участков, поэтому корректировка на дату выставления на торги не проводилась.

### Корректировка на категорию земель

Все объекты-аналоги и объект оценки относятся к землям населенных пунктов, корректировка не требуется.

### Корректировка на вид разрешенного использования (назначение)

Все объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковый вид разрешенного использования, корректировка не требуется.

### Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в одном поселении Краснопахорское, недалеко друг от друга, в КП одного класса, поэтому их можно считать, сопоставимыми по местоположению, корректировка не требуется.

### Корректировка на площадь

Корректировка на различия в общей площади земельных участков определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, Земельные участки, 2017 г., стр. 202.

Корректировка на различия в площади рассчитывалась следующим образом:

$$y = 2,5588 * X^{-0,128}$$

X- площадь участка

$$K_{пл.уч} = U_{об.оц} / U_{об.ан}$$

Табл. 6.4. Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

<b>Площадь, кв.м</b>	6 335	1 500	700	1 500	864
<b>Расчет зависимости стоимости ЗУ от площади</b>	0,834	1,003	1,106	1,003	1,077
<b>Корректировка</b>	-	<b>0,832</b>	<b>0,754</b>	<b>0,832</b>	<b>0,775</b>

### Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, и др. Цена работ по подключению коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д.

Объект оценки и его аналоги имеют возможность подключения к электроснабжению, к газоснабжению, к центральному водоснабжению и канализации, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, Земельные участки, 2017 г., стр. 221.

**Табл. 6.5. Значение корректировок на коммуникации**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями -теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

### Проверка скорректированных цен объектов-аналогов на однородность

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где

$\bar{x}$  – среднее значение,

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $Var \leq 30 \%$ .

Рыночная стоимость прав 1 сотки оцениваемого земельного участка принята равной среднеарифметической величине скорректированных цен объектов-аналогов.

Коэффициент вариации составил 7%, таким образом, полученная выборка скорректированных цен аналогов может быть использована для дальнейших расчетов.

### 6.2.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м

Для расчета рыночной стоимости земельного участка для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м, оценщику не удалось найти достаточное количество сопоставимых аналогов. Поэтому для расчета принималась удельная рыночная стоимость для земельного участка под жилую застройку, рассчитанная оценщиком в Раз. 6.2.1, и вносились корректировки на ВРИ и площадь земельного участка.

По данным выписки из ЕГРН у земельного участка общей площадью 18 337 кв.м существует ограничение в использовании участка общей площадью 4 804 кв.м, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.43, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009. Поэтому к расчету принималась площадь равная 13 533 кв.м.

**Табл. 6.6 Расчет рыночной стоимости для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м**

Показатели	Значение
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м	3 127
Корректировка на ВРИ	1,440
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 503
Корректировка площадь	0,930
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4 190
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>56 698 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Корректировка на вид разрешенного использования (назначение)

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, Земельные участки, 2017 г., стр. 260.

**Табл. 6.7. Значение корректировок на ВРИ**

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисноторговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1	1,44	0,98	1,88
	под ИЖС	0,69	1	0,68	1,30
	под МЖС	1,02	1,47	1	1,92
	под индустриальную застройку	0,53	0,76	0,52	1

#### Корректировка на площадь

Корректировка на различия в общей площади земельных участков определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 по ред. Л.А. Лейфера, Земельные участки, 2017 г., стр. 198.

Корректировка на различия в площади рассчитывалась следующим образом:

$$y = 1,9287 * X^{-0,095}$$

X- площадь участка

$$K_{пл.уч} = Y_{об.оц} / Y_{об.ан}$$

**Табл. 6.8. Расчет корректировки на площадь**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1
Площадь, кв.м	13 533	6 335
Расчет зависимости стоимости ЗУ от площади	0,781	0,840
Корректировка		<b>0,930</b>

**ВЫВОДЫ:**

**Суммарная рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на 25 декабря 2018 г., с учетом округления составляет:**

**76 508 000 руб. РФ**

**(Семьдесят шесть миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей РФ**

**6.3. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки**

**6.3.1. Описание процедуры согласования**

Учитывая, что при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только сравнительный подход, согласовании результатов не требуется.

**ВЫВОДЫ:**

**На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость прав на объект оценки, по состоянию на 25 декабря 2017 г., с учетом округления составляет:**

**76 508 000 руб. РФ**

**(Семьдесят шесть миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей РФ**

В т.ч. пообъектно:

Объект оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок для объектов жилой застройки общей площадью 6 335 кв.м	50:27:0020229:624	19 810 000
Земельный участок для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м	50:27:0020229:1431	56 698 000

**Примечание:** реализация земельных участков НДС не облагается (ст. 146 НК РФ).

## 7.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором между ООО «Аудит-Интеллект» и ООО «СК «Градстрой» в лице конкурсного управляющего Тарасова Юрия Сергеевича №ОН-2194-18 от 18 декабря 2018 г., в период с 11 января по 15 января 2018 г., была выполнена оценка рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой».

**На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость прав на объект оценки, по состоянию на 25 декабря 2018 г., с учетом округления составляет:**

**76 508 000 руб. РФ**

**(Семьдесят шесть миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей РФ**

В т.ч. пообъектно:

Объект оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок для объектов жилой застройки общей площадью 6 335 кв.м	50:27:0020229:624	19 810 000
Земельный участок для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м	50:27:0020229:1431	56 698 000

**Примечание:** реализация земельных участков НДС не облагается (ст. 146 НК РФ).

Вышеприведенные результаты оценки стоимости объекта оценки действительны только при принятых Оценщиком допущениях и ограничениях, установленных в Отчете, а также только на дату определения стоимости.

Оценщик

В. Р. Полянская

Генеральный директор  
ООО «Аудит-Интеллект»

М.С. Норкина

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
- Федеральные стандарты оценки № 1, №2 и №3, №7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, №298 № 299, от 25.09.2014г. № 611 соответственно;
- Международные стандарты оценки, 2011.
- Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2010;
- Оценка стоимости имущества: Учебное пособие / Под ред. И.В.Косоруковой.- М.: Московский финансово-промышленный университет, 2012. – 736 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В. Рутгайзера, М., 1998.
- Симонова Н.Е. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», М., «Издательский центр МарТ», 2006.
- Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие. – М.: «Омега-Л», 2011;
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: ТЕХНОСФЕРА, 211. – 504 с.
- ООО "НЦПО", «Сборник рыночных корректировок СРК -18», 2018 г.;

*Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»*

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
И СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ**

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

## Аналоги для оценки земельных участков

### Объект-аналог №1

**Участок, 15 сот.**  
 Москва, ТАО (Проиций), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок. На карте  
 Калужское шоссе, 25 км от МКАД Варшавское шоссе, 36 км от МКАД

Площадь: **15 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Код объекта в БД Агентства: 330-722. Гайд Парк к/л (Софьино). Участок расположен в обжитом охраняемом поселке в едином европейском стиле. Все центральные коммуникации. Близость школы, магазина, автобусной остановки и другой внешней инфраструктуры. Очень красивый поселок с широкими брусчатыми дорогами и прозрачными заборами. Остались единичные участки (вторичные продажи). Тип участка: без деревьев. Благоустройство участка: дренаж. Коммуникации: газ - есть, э/э - есть, водопровод - центральный.

Цена: **7 000 000 Р** (466 667 Р/сот.)  
 +7 499 370-38-20  
 +7 499 370-39-06

### Объект-аналог №2

**Участок, 7 сот.**  
 Москва, ТАО (Проиций), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок. На карте  
 Теплый Стан - 25 мин. на транспорте  
 Калужское шоссе, 30 км от МКАД Варшавское шоссе, 36 км от МКАД

Площадь: **7 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Территория новой Москвы. Коттеджный поселок бизнес класса, расположенный в экологически чистом районе, в благоустроенном, полностью заселенном, охраняемом, Московская прописка. Участок без подрада, ровный, сухой. Коммуникации в поселке в наличии по границе: газ, свет, центральная канализация, собственная скважина в поселке (вода без ограничений). Участок с двух сторон обнесен забором. На территории поселка имеются две детские площадки, родник с чистой водой, лес в шаговой доступности.

Цена: **3 500 000 Р** (500 000 Р/сот.)  
 +7 963 999-54-50  
 +7 903 717-75-95

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

## Объект-аналог №3

**Участок, 15 сот.**  
 Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Софьино деревня, Гайд Парк коттеджный поселок. На карте  
 Калужское шоссе, 25 км от МКАД | Варшавское шоссе, 36 км от МКАД

Эта квартира в кредит с Ипотекой от CIAN. Узнать решение за 10 минут.

**6 000 000 Р** 400 000 Р/сот.  
**+7 800 700-84-72**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.  
 Написать сообщение

**New Moscow House**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 181 объект

**РОЗЫГРЫШ АВТО**  
 ЖК «Новоарбенинское», 17-я. Квартиры бизнес-класса от 11,9 млн руб. Пентхаусы 91-150 м<sup>2</sup> с террасами и крыльцом. Розыгрыш авто!  
 Тел.: (495) 306-08-04  
 Проектная декларация на сайте застройщика «ИНГРАД». Розыгрыш состоится в период с 15 февраля по 3 марта 2019 года. Условия на www.ingrad.ru/pages/legenda. Количество призов ограничено.

**Теннисный клуб в КП «Футуро Парк»**  
 От 14,1 млн до 15 января. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Обзор и плеток. Школа. Записывайтесь на теннис!  
 Тел.: (495) 003-47-96  
 Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents. Застройщик: Village Estate.

Площадь: **15 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Участок 15 соток с подрядом строительства жилого дома в КП Гайд-парк находится в 25 км от МКАД по Калужскому шоссе.  
 На выбор покупателя кирпичный дом общей площадью от 220 кв.м. В строительстве дома используются только качественные материалы. Все центральные коммуникации. Отопление газовой котел.

## Объект-аналог №4

**Теплый Стан** - 30 мин. на транспорте  
 Калужское шоссе, 26 км от МКАД | Варшавское шоссе, 34 км от МКАД

Ипотека от 21 056 Р/мес. Оставить заявку.

**4 500 000 Р** 520 833 Р/сот.  
 Следить за изменением цены  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**Century21 РИМАРКОМ**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 184 объекта

**ВАША ВЛАСТЬ И ОЧЕГКИ**  
 ЖК «Царская Площадь»  
 Первая очередь сдачи! 5 мин. пешком от м. Динько. Без % распродажа платная. 60-214. Цена от 7 млн руб.  
 Тел.: (495) 152-52-47  
 Проектная декларация на рекламном сайте MR Group

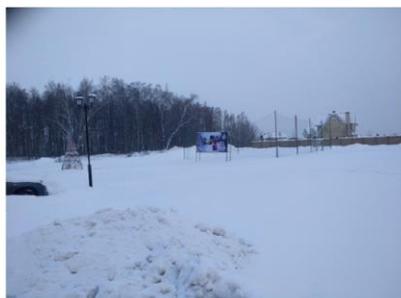
**Дом «Серебряный Бор»**  
 Дом сдан! Новогодняя скидка до 10% на квартиры в Серебряном Бору. Потрясающие виды, панорам, система умный дом, 150 м до реки.  
 Тел.: (495) 001-99-24  
 Скидка до 10% при 100% оплате или ипотеке до 15.01.19

Площадь: **8.64 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продается земельный участок, площадью 8,64 соток, расположенный в жилом комплексе "Остров Эрин", территория Новой Москвы на берегу реки Пахра, в непосредственной близости от леса, 26 км от МКАД по Калужскому шоссе. В 3,5 км от границы наукограда Троицка. Город Троицк обладает всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры (школы, медицинские учреждения, магазины, развлекательные и культурные центры).  
 Все коммуникации (центральные газ, электричество, вода, канализация, обеспечивают городской комфорт проживания. Дороги заасфальтированы.  
 Участок ровный, правильной прямоугольной формы. Большинство соседей построились и проживают постоянно. Территория жилого комплекса огорожена и находится под постоянной охраной. Вы сможете не

### Фотографии объектов оценки

Земельный участок для объектов жилой застройки, общей площадью 6 335 кв.м



**Земельный участок для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общей площадью 18 337 кв.м**



Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 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 05.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>		
Кадастровый номер:	<b>50:27:0020229:624</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:22:0020229	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино	
Площадь:	6335 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	19032683.95	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020229:377	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:624</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:624</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». 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:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>	
Кадастровый номер: <b>50:27:0020229:624</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания "Градстрой", ИНН: 5045051710
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/017-77/017/021/2016-2305/2 от 28.11.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, п.Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:624, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6335 кв. м
	дата государственной регистрации: 20.04.2017
	номер государственной регистрации: 50:27:0020229:624-77/015/2017-1
	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 судебного пристава-исполнителя о запрете (и/п от 23.03.2017 №13492/17/50041-ИП, на основании и/л ФС№015351550 от 09.03.2017, Арбитражного суда Московской области по делу №А41-78250/16) от 29.03.2017, выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, спи Е.Н.Максимова
3.1.2.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, п.Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:624, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6335 кв. м
	дата государственной регистрации: 20.04.2017
	номер государственной регистрации: 50:27:0020229:624-77/015/2017-2
	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 судебного пристава-исполнителя о запрете (и/п от 07.03.2017 №10635/17/50041-ИП, на основании Акта №440 от 06.03.2017, Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Ступино МО по делу №344090) от 29.03.2017,

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

			выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, спи Н.С.Нефедова
--	--	--	---

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
05.12.2018 № 99/2018/226935607		
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:624</b>
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, п.Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:624, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6335 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.06.2017
	номер государственной регистрации:	50:27:0020229:624-77/015/2017-3
	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 судебного пристава-исполнителя о запрете (сводное и/п №50913/16/50041-СД, в состав которого входят и/п от 23.03.2017 №13492/17/50041-ИП, и/п от 31.03.2017 №13853/17/50041-ИП ) от 26.05.2017, выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, заместитель начальника-заместитель старшего спи В.А.Быковская
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

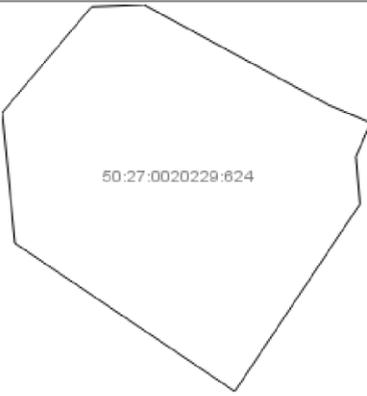
Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:624</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935607</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:624</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-26636.61	-11981.97	данные отсутствуют	0.3
2	-26617.59	-12016.73	данные отсутствуют	0.3
3	-26618.16	-12030.62	данные отсутствуют	0.3
4	-26646.34	-12054.22	данные отсутствуют	0.3
5	-26681.09	-12050.79	данные отсутствуют	0.3
6	-26720.51	-11992.74	данные отсутствуют	0.3
7	-26670.69	-11959.7	данные отсутствуют	0.3
8	-26658.04	-11960.76	данные отсутствуют	0.3
9	-26649.04	-11956.8	данные отсутствуют	0.3
10	-26644.23	-11968.02	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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 05.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020229
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино
Площадь:	18337 +/- 47кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	77053724.33
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020229:602
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой
Сведения о кадастровом инженере:	Кузова Анастасия Владимировна №77-13-13
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:27:0020229:1431</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания "Градстрой", ИНН: 5045051710
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/017-77/017/021/2016-2304/2 от 28.11.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	3.1.1.1.
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:1431, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общая площадь 18 337 кв. м
дата государственной регистрации:	20.04.2017
номер государственной регистрации:	50:27:0020229:1431-77/015/2017-1
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 судебного пристава-исполнителя о запрете (и/п от 23.03.2017 №13492/17/50041-ИП, на основании и/л ФС№015351550 от 09.03.2017, Арбитражного суда Московской области по делу №А41-78250/16) от 29.03.2017, выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, спи Е.Н.Максимова
3.1.2.	3.1.2.1.
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:1431, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общая площадь 18 337 кв. м
дата государственной регистрации:	20.04.2017
номер государственной регистрации:	50:27:0020229:1431-77/015/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете (и/п от 07.03.2017 №10635/17/50041-ИП, на основании Акта

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

основание государственной регистрации:	№440 от 06.03.2017, Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Ступино МО по делу №344090) от 29.03.2017, выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, спи Н.С.Нефедова
--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	
Всего разделов: ____		
Всего листов выписки: ____		
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>		
Кадастровый номер: <b>50:27:0020229:1431</b>		
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, д.Софьино, кад.№ 50:27:0020229:1431, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-спортивного комплекса с помещениями общественного питания и автостоянкой, общая площадь 18 337 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.06.2017
	номер государственной регистрации:	50:27:0020229:1431-77/015/2017-3
	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 судебного пристава-исполнителя о запрете (сводное и/п №50913/16/50041-СД, в состав которого входят и/п от 23.03.2017 №13492/17/50041-ИП, и/п от 31.03.2017 №13853/17/50041-ИП ) от 26.05.2017, выдавший орган: Ступинский районный отдел судебных приставов УФССП России по Московской области, заместитель начальника- заместитель старшего спи В.А.Быковская
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на	

Отчет об оценке рыночной стоимости двух земельных участков общей площадью 24 672 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино, принадлежащих ООО Строительная Компания «Градстрой»

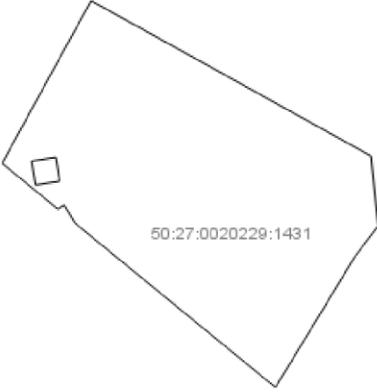
земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
---	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

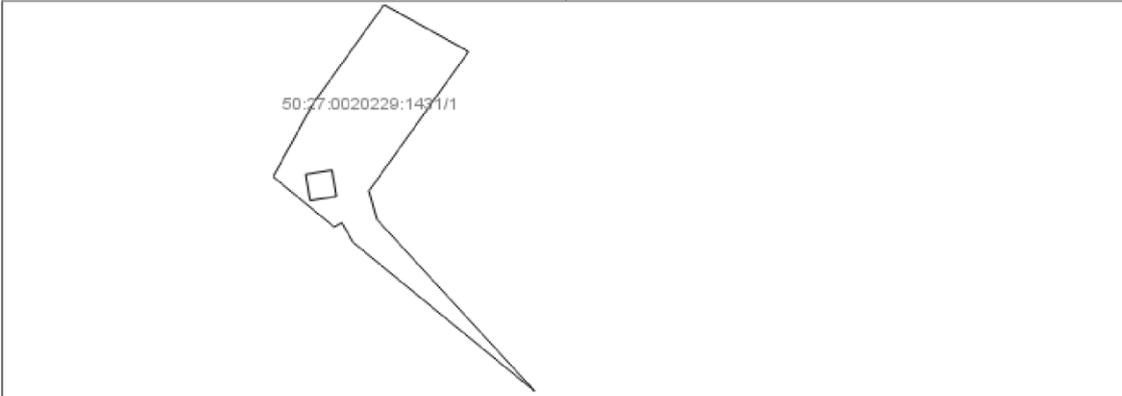
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-26646.34	-12054.22	626001000000	0.1
2	-26569.4	-12191.89	626001000000	0.1
3	-26650	-12235.7	626001000000	0.1
4	-26672.58	-12208.35	626001000000	0.1
5	-26670.67	-12205.05	626001000000	0.1
6	-26679.53	-12199.92	626001000000	0.1
7	-26761.05	-12101.18	626001000000	0.1
8	-26737.35	-12086.89	626001000000	0.1
9	-26714.63	-12073.19	626001000000	0.1
10	-26696.03	-12061.98	626001000000	0.1
11	-26681.09	-12050.79	626001000000	0.1
12	-26648.9	-12221.13	626001000000	0.1
13	-26646.97	-12209.29	626001000000	0.1
14	-26658.82	-12207.36	626001000000	0.1
15	-26660.74	-12219.21	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:27:0020229:1431/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4804	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 50.00.2.43, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.12.2018 № 99/2018/226935434</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020229:1431</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	-26650	-12235.7	626001000000	0.1
3	-26650	-12235.7	626001000000	0.1
4	-26672.58	-12208.35	626001000000	0.1
5	-26670.67	-12205.05	626001000000	0.1
6	-26679.53	-12199.92	626001000000	0.1
12	-26648.9	-12221.13	626001000000	0.1
13	-26646.97	-12209.29	626001000000	0.1
14	-26658.82	-12207.36	626001000000	0.1
15	-26660.74	-12219.21	626001000000	0.1
15	-26660.74	-12219.21	626001000000	0.1
16	-26746.53	-12118.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	-26669.16	-12189.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	-26656.39	-12192.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	-26593.7	-12148.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	-26572.62	-12186.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	-26617.38	-12217.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**



<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90629/18</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>ООО «Аудит-Интеллект»</b> 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д.34, оф.1, пом.1-18 ИНН: 7734188479	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<b>Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 29 900.00 руб. (Двадцать девять тысяч девятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность	

	<p>Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация								
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Никитова Елена, тел.: 8-495-507-90-56, эл. почта: info@audit-intellect.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Аудит-Интеллект»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"								
<p>в лице Генерального директора Мариной Марины Симвовны, действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.</p> 								







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Полянской Василины Руслановны

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

о том, что Полянская Василина Руслановна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «25» апреля 2014 г. за регистрационным номером 008979

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 марта 2018 г.

Дата составления выписки 29 марта 2018 г.

Исполнительный директор



(подпись)

С.Д. Заякин



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Полянская Василина Руслановна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 337234, выдан 09.03.2006г.  
ОВД Люблино гор. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 25 » апреля 2014г., регистрационный № 008979

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 29.07.1998г.

Выдано « 25 » апреля 2017 года.

Президент С.А. Табакова



**0023770 \***



## ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70018/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Полянская Василина Руслановна**

**Адрес регистрации:** г. Москва, ул. Гурьянова, д.4, корп.2, кв.334

**Объект страхования:**

*А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не предусмотрена.

**Территория страхового покрытия:** РФ

**Срок действия Договора страхования:**

*Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» марта 2018г. и действует по 23 часа 59 минут «25» марта 2019г. включительно.*

*Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.*

*Случай признается страховым при условии, что:*

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**

**АО «АльфаСтрахование»**

Скачков А.С.

На основании Доверенности № 9496/14 от "08" декабря 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 22 февраля 2018г.

г. Москва

**Страхователь:**

**Полянская Василина Руслановна**

Полянская В.Р.