

ОТЧЁТ № 07003-К/22

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

**земельный участок с к.н. 50:14:0020355:116, с расположенный по адресу:
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.**

**Ориентир садовый дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н
Щелковский, снт "Солнечный", уч-к 51 и жилой дом с к.н. 50:14:0000000:147074 по
адресу: Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51**

Дата оценки: 20.07.2022 г.

Дата составления: 20.07.2022 г.

Заказчик: Мареськина Олеся Валерьевна

Исполнитель: ООО "Оценка и Консалтинг"

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
5.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	9
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	10
9. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	10
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
10.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	11
10.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
10.5. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
10.6. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	14
10.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	14
11. АНАЛИЗ РЫНКА	15
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ	15
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ..	18
11.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
11.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
11.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
11.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	27
12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	27
12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	28
12.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	28
12.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	36
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ДОМ).....	45
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК.....	58
16. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	59
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	95

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг № 07003-K/22 от 20.07.2022 г. между Мареськиной Олесей Валерьевной и ООО "Оценка и Консалтинг" была выполнена работа по определению стоимости объектов оценки: земельный участок с к.н. 50:14:0020355:116, с расположенным на нем объектом капитального строительства с к.н. 50:14:0000000:147074 по адресу: Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51. Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов была произведена по состоянию на 20.07.2022 г. и выполнена в соответствии с:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
- Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: стоимость объектов оценки по состоянию на 20.07.2022 г. составляет:

Объект оценки	Стоимость, руб.
Рыночная стоимость объекта оценки целиком в том числе:	3 858 910
Рыночная стоимость земельного участка с к.н. 50:14:0020355:116	607 620
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (жилой дом) с к.н. 50:14:0000000:147074	2 986 677
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (хозяйственное строение) с к.н. 50:14:0000000:110229	144 710
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (хозяйственное строение) с к.н. 50:14:0000000:110449	119 903

Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Михайлов А.М.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет об оценке № 07003-К/22 от 20.07.2022 г.

Описание дома	Тип объекта:	Кадастровый номер	Этаж/этажность	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь	Кол-во комнат	Наличие неутвержденной перепланировки
	Жилой дом	50:14:0000000:147074	2	86	нет данных	н/д	Нет данных
	Материал стен дома	Год постройки	Год капремонта	Физический износ	Наличие обременений		Характер обременений
	Деревянные	2015	Нет данных	6%	Да		Ипотека
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса, № кв.	
	Московская область	Щелковский район		Щелковский район		снт "Солнечный", д. 51	
Описание земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Наличие обременений		Характер обременений
	Земли населенных пунктов	Для садоводства	780,0	50:14:0020355:116	Да		Ипотека
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса, № кв.		
	Московская область		Щелковский район	Щелковский район	снт "Солнечный", уч-к 51		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для предоставления в суд						
Заказчик оценки	Мареськина Олеся Валерьевна, дата рождения 12.07.1984г. паспорт 1804 №508211 выдан Фроловским РОВД Волгоградской обл., 09 ноября 2004 года.						
Основание оценки	Договор на проведение оценки имущества № 07003-К/22 от 20.07.2022 г.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место Нахождения, контактная инф.	ОГРН		Сведения о договоре страхования	
	ООО	"Оценка и Консалтинг"	Москва, улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43 этаж 4, офис 416	1079847148743		Страховой полис №122-000012-09/22, выдан АО "ГСК" Югория", страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 03.04.2022, срок действия: с 01.04.2022 по 31.03.2023.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (с года)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	Полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Эюбова Виктория Альбертовна 4519 №464403, выдан ГУ МВД России по г. Москве 25.11.2019 Номер телефона: 8(800) 700-45-86 E-mail: ve@okocenka.ru	9 лет 9 месяцев	1938	НП "АРМО"	НП "АРМО". Свидетельство 3311-19 от 16.12.2019.	Наименование страховой компании «ООО "Абсолют Страхование"», страховой полис(договор) №022-073-007396/21, дата выдачи 16.08.2021, срок действия полиса с 01.09.2021 по 31.08.2022, страховая сумма 30 000 000	Диплом КО №41710. Специализация - Оценка собственности. Выдан 29.06.2012г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования "Институт экономики и антикризисного управления"	
Даты	Осмotra объекта		Оценки			Составления отчета	
	Не производился		20.07.2022 г.			20.07.2022 г.	

Результаты расчета рыночной стоимости при применении (руб.)	Объект оценки	Сравнительного подхода	Доходного подхода	Затратного подхода
	Земельный участок	607 620	Не применялся	Не применялся
	Дом	2 986 677	Не применялся	Не применялся
	Хоз.строение (21,0 кв.м.)	144 710	Не применялся	Не применялся
	Хоз.строение (17,4 кв.м.)	119 903	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение стоимости, руб.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Земельный участок	607 620		
	Дом	2 986 677		
	Хоз.строение (21,0 кв.м.)	144 710		
	Хоз.строение (17,4 кв.м.)	119 903		

Оценщик

Эюбова В.А.



Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Михайлов А.М.



М.П.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Параметры	Описание, значение
Основания для проведения работ:	Договор № 07003-К/22 от 20.07.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с к.н. 50:14:0020355:116, с расположенным на нем объектом капитального строительства с к.н. 50:14:0000000:147074 по адресу: Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности Субъектом права является: Логунова Олеся Сергеевна
Ограничения (обременения)	Ипотека
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	20.07.2022 г.
Дата осмотра	20.07.2022 г.
Срок экспозиции объекта оценки при определении ликвидационной стоимости	1 месяц
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Вид представления итогового результата	Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной (итоговая величина не может являться диапазоном)
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не производился по желанию Заказчика оценки, а вся информация, предоставленная Заказчиком оценки, принимается как достаточная и достоверная.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике и исполнителе

Сведения о заказчике	Мареськина Олеся Валерьевна, дата рождения 12.07.1984г. паспорт 1804 №508211 выдан Фроловским РОВД Волгоградской обл., 09 ноября 2004 года.
Сведения об оценочной организации:	ООО "Оценка и Консалтинг", ИНН 7801457313 КПП 770301001 ОГРН 1079847148743 ОКПО 83803392 Юридический адрес: Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416, ПОМ. VIII КОМ. 24-25 Почтовый адрес: 123022, Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416 Банковские реквизиты Исполнителя: р/с 40702810201400017374 АО "Альфа- Банк" БИК: 044525593 Кор. счет: 30101810200000000593 Страховой полис №122-000012-09/22, выдан АО "ГСК" Югория", страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 03.04.2022, срок действия: с 01.04.2022 по 31.03.2023. Тел./факс 8(800)7004586, email: info@okocenka.ru Сайт: www.okocenka.ru
Оценщик	Эюбова Виктория Альбертовна Местонахождение: - Трудовой договор: № ОГЗП-000010 от 01.03.2022 E-mail: ve@okocenka.ru Номер контактного телефона: 8(800) 700-45-86
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом КО №41710. Специализация - Оценка собственности. Выдан 29.06.2012г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования "Институт экономики и антикризисного управления"
Стаж в области оценочной деятельности	С 25.09.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 022840-1 Дата выдачи аттестата: 25.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП "АРМО", дата вступления 25.09.2012, дата выдачи св-ва 16.12.2019, номер в реестре СРО 1938
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО "Абсолют Страхование", страховой полис №022-073-007396/21, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 16.08.2021, срок действия полиса: с 01.09.2021 по 31.08.2022
Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта оценки Оценка принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1) Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2) В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, предоставленных Заказчиком, в т.ч. касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3) Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.

4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5) Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6) Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7) 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.

8) 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.

9) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11) 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.

12) 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.

13) В отчете не учитываются обременения на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативно-правовым актом органов местного самоуправления.

14) Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте заключения данных, результаты расчета могут отличаться от приведенных результатов в тексте заключения. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

15) Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изм. и доп.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

5.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 06 июля 2001 г. Применение «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 06 июля 2001 г. обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов;
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов;
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения;
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании;

- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете;
- составление и передача Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком и использованных Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки:

Таблица 3. Предоставленные документы

№ п/п	Название документа
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок
2	Выписка из ЕГРН на жилой дом
3	Выписка из ЕГРН на хоз.строение
4	Выписка из ЕГРН на хоз.строение

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Состав объекта оценки.

Таблица 4. Состав объекта оценки

Наименование:	Общая площадь, кв.м.:
Земельный участок, кадастровый номер: 50:14:0020355:116	780,0
Жилой дом, кадастровый номер: 50:14:0000000:147074	86,0
Хозяйственное строение, кадастровый номер 50:14:0000000:110229	21,0
Хозяйственное строение, кадастровый номер 50:14:0000000:110449	17,4

10.2. Характеристика местоположения объектов недвижимости

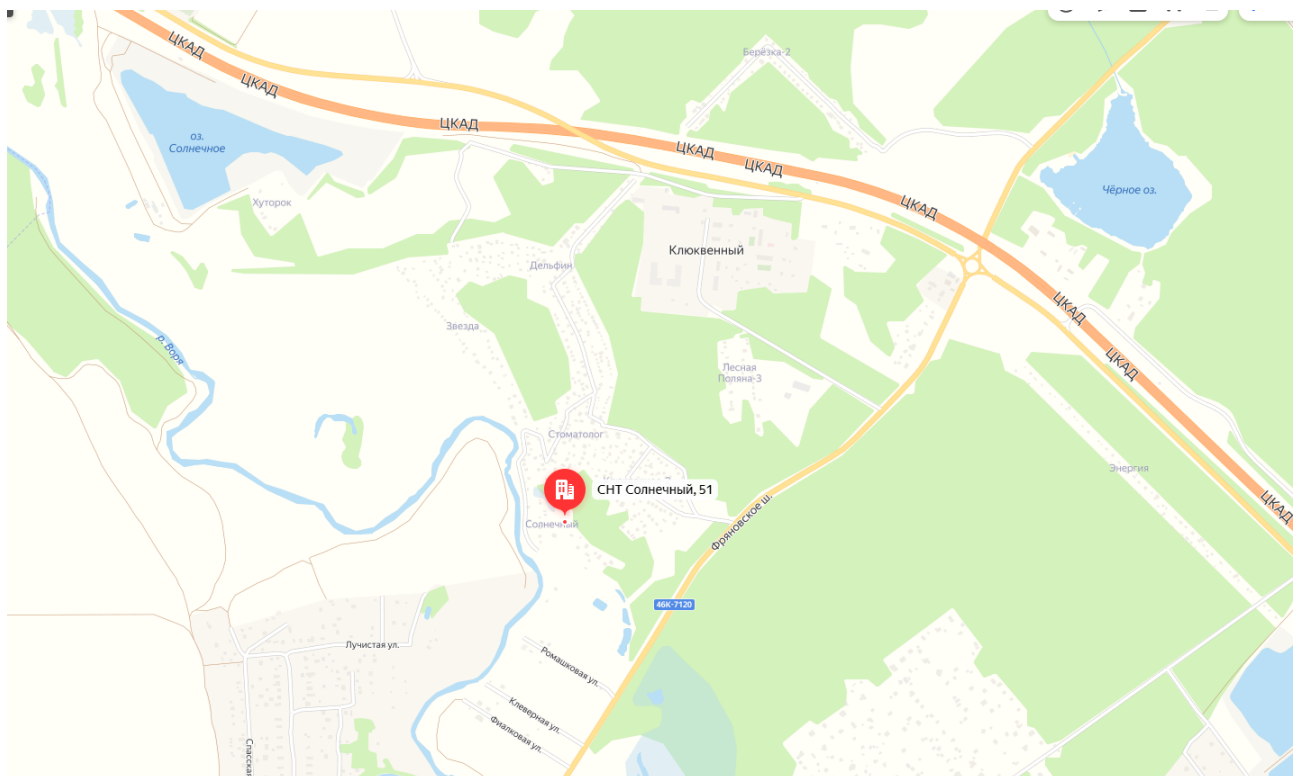


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте

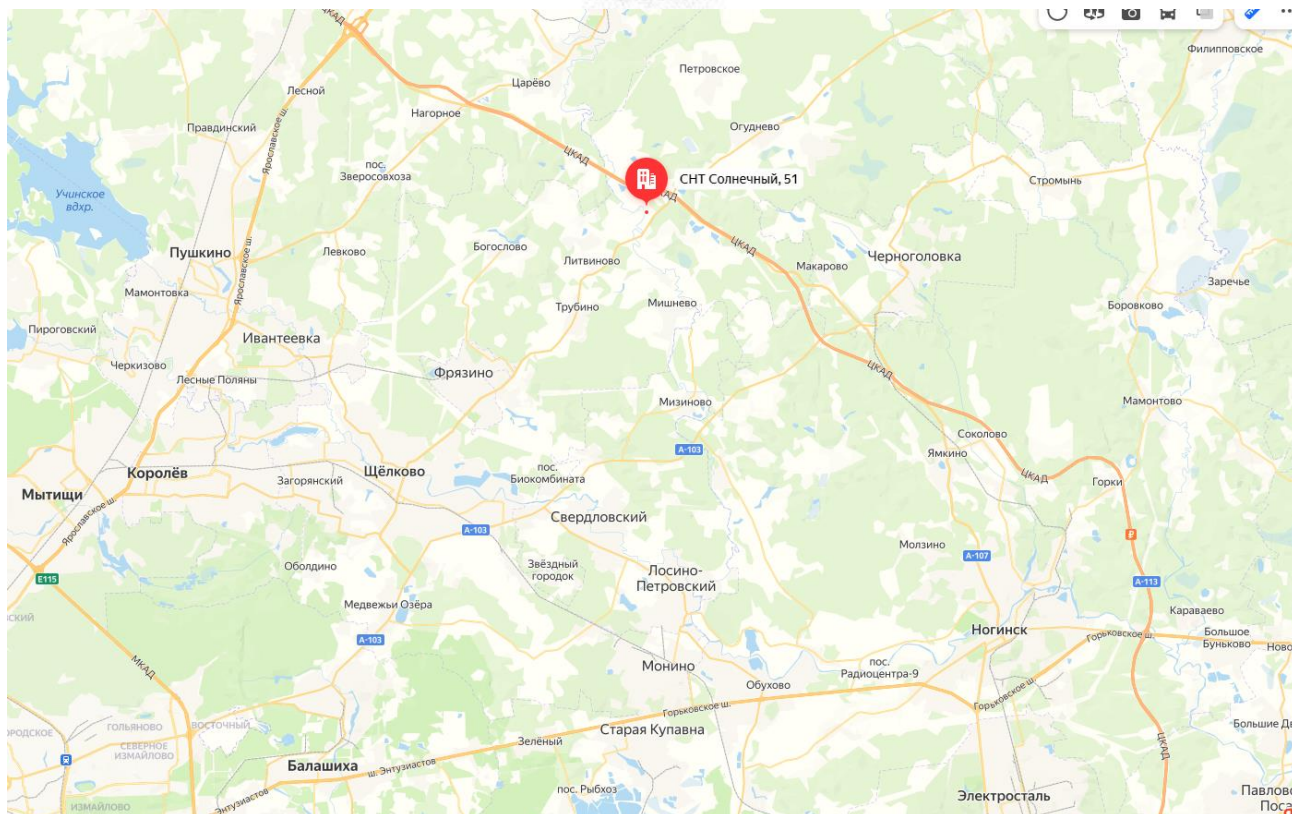


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте

Описание местоположения¹

Щёлковский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1959, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

Административным центром был город Щёлково, который с 1954 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в район.

5 июня 2018 года городское поселение Свердловский и сельское поселение Анискинское были выведены из состава Щёлковского муниципального района и объединены с соседним городским округом Лосино-Петровский, а 9 января 2019 года Щёлковский муниципальный район был упразднён, а входившие в него оставшиеся городские и сельские поселения были объединены в единое муниципальное образование городской округ Щёлково.

9 апреля 2019 года вместо Щёлковского района как административно-территориальной единицы области была образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Щёлково с административной территорией.

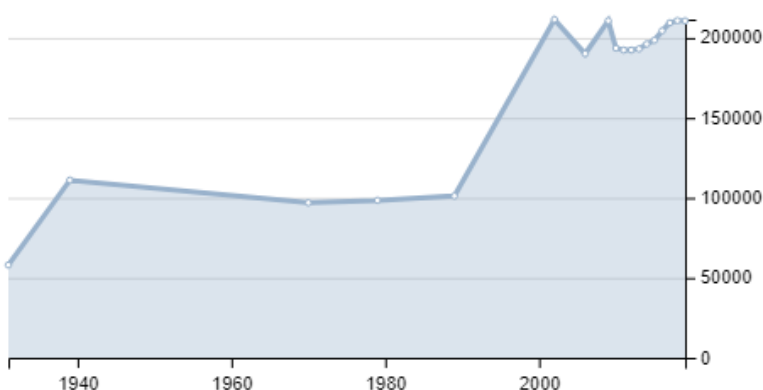
Район располагался на северо-востоке Московской области, в 5 км от границ г. Москвы. Район находился в переходной зоне между Клинско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью.

Граничил на западе с городскими округами Королёв, Ивантеевка и Пушкинским районом, на юге — с Балашихинским районом (ГО Балашиха), на востоке — с Ногинским районом (Богородским ГО), городскими округами Черноголовка, Лосино-Петровский, Звёздный городок, на севере — с городским округом Красноармейск, а также с Владимирской областью. Район со всех сторон окружал территорию городского округа Фрязино.

Общая площадь района — 621,49 км², в том числе г. Щёлково — 34,69 км²

¹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Численность населения						
1931 ^[23]	1939 ^[24]	1970 ^[25]	1979 ^[26]	1989 ^[27]	2002 ^[28]	2006 ^[29]
58 025	↗111 087	↘96 969	↗98 473	↗101 216	↗211 560	↘190 159
2009 ^[30]	2010 ^[31]	2011 ^[32]	2012 ^[33]	2013 ^[34]	2014 ^[35]	2015 ^[36]
↗210 764	↘193 629	↘192 444	→192 444	↗193 190	↗196 206	↗198 593
2016 ^[37]	2017 ^[38]	2018 ^[39]	2019 ^[3]			
↗204 449	↗209 496	↗210 842	↘210 725			



Плотность населения на 2013 год — 274,1 чел./км².

10.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании осмотра, представленной технической и правоустанавливающей документации; характеристики здания, в котором расположен объект оценки, принимались на основании данных публичной кадастровой карты и Интернет-сайта Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Таблица 5. Описание земельного участка

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	780,0
Кадастровый номер	50:14:0020355:116
Адрес земельного участка	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садовый дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, снт "Солнечный", уч-к 51
Район	Щелковский район
Расстояние от МКАД	35
Направление	Фряновское шоссе
Близость к автомагистралям	Вдали от магистралей
Тип застройки окружения	Жилая
Плотность застройки	Низкая
Характеристика доступности	Автомобильная доступность хорошая, доступ на автотранспорте осуществляется со стороны Киевского шоссе
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для садоводства
Текущее использование	По назначению
Имущественные права	Право собственности
Субъект (субъекты) права	Логунова Олеся Сергеевна
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Рельеф	Ровный
Форма	правильная прямоугольная

Близость водоема, леса	Водоем, небольшой лесной массив
Наличие коммуникаций	Э,В,К
Наличие улучшений на участке	есть
Наличие растительности	травы, кустарники
Наличие ограждения	есть

Таблица 6. Объекта капитального строительства

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Жилой дом
Адрес земельного участка	Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51
Направление	Фряновское шоссе
Кадастровый номер	50:14:0000000:147074
Общая площадь, кв.м.	86
Количество этажей	2
Материал наружных стен:	Деревянные
Год постройки:	2015
Физический износ, %	6%
Год Капремонта:	н/д
Число комнат:	н/д
Жилая площадь:	нет данных
Площадь кухни:	нет данных
Внутренняя отделка	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Э,В,К
Отопление	Печное
Водоснабжение	Колодец
Канализация	Септик
Полы:	н/д
Потолки:	н/д
Кровля:	н/д
Состояние объекта:	Хорошее
Фундамент	Бетон
Перекрытия	Деревянные
Площадь застройки здания, кв.м.	н/д
Наличие хозпостроек	да
Имущественные права	Право собственности
Субъект (субъекты) права	Логунова Олеся Сергеевна
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Наличие перепланировки	Нет данных
Описание перепланировки	-

10.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

10.5. Анализ Информация о текущем использовании объекта недвижимости

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что на дату оценки объекты оценки используются в качестве земельного участка и жилого дома.

10.6. Анализ обременений объекта недвижимости

В соответствии с Заданием на оценку обременения (ограничения) обременения не учитываются.

10.7. Имущественные права на Объект недвижимости

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на объекты недвижимости.

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.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

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

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

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

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия - +3,8%. Растет спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Таблица 7. Основные показатели России 2020-2021 года (в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		2020 г.		Янв-март 2021
		млрд руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	-0,7
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+2,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+1,7
		2020г.	Янв-июнь 2021г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,4	
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	+0,2	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,4	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д	
8.	- жилых помещений	+32,5	+19,9	
9.	- нежилых помещений, в том числе:	-5,5	+10,8	
10.	- коммерческих	-24,2	+38,2	
11.	- промышленных	0	-16,1	
12.	- сельскохозяйственных	+15,0	-25,8	
13.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+27,4	
14.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,1	
15.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+5,2	
16.	трубопроводного	-8,0	+5,1	
17.	автомобильного	-1,4	+5,4	
18.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+10,2	
19.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+18,7	
20.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+30,8	
21.	Внешнеторговый оборот (январь-апрель 2021, млрд долл. США)	-15,3	+24,1	
22.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+21,9	
23.	импорт товаров	-5,8	+27,5	
24.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-май 2021, руб.:			
25.	- номинальная	+6,0	+8,8	
26.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0	
27.	Ключевая ставка с 15.06.2021г., %	+4,25	+6,5	
28.	Инфляция на конец марта 2021 года (г/г)	+5,7	+6,5	
		2020/2019, %	2021/2020, %	
29.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-май 2021 г.	-29,6	+3,0р	
30.	Кредиторская задолженность на 01.06, трлн.руб.	52,8	+26,9	
31.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.06	+0,3	+26,6	
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.06	+9,2	+5,0	
33.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.06	+4,5	+15,7	
34.	Кредиты физическим лицам на 01.06	+4,9	+21,9	
35.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,2	
36.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,3%	

37.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,7%)
38.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-май		
	- доходы	+1,8	+16,8
39.	- расходы	+13,2	+11,8
40.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	1193,3
41.	Золотовалютные резервы, млрд. долл. США	+15,4	+1,3
42.	Фонд национального благосостояния, млрд. руб.	173,5	+8,1

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (временное ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие).

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря унаследованной от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намотившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

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

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные

машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

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

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов.

С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 6,5% и ставка по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к будущему росту экономики.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу,

назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку жилой недвижимости.

Вывод: На основании осмотра, изучения предоставленных документов, изучения местоположения объектов оценки, установлено, что оцениваемые объекты относятся к объектам жилой загородной недвижимости.

11.3. Анализ сегмента рынка недвижимости объекта оценки¹

Один из главных трендов загородного рынка 2021 года — постоянный рост цен. С начала 2021 года средняя стоимость лота на рынке загородной недвижимости Подмосковья (первичный и вторичный рынки, все сегменты, включая таунхаусы, летние дачи и дома) увеличилась на 17% и составила, по данным ЦИАН, 26 млн руб.

Средняя стоимость подмосковного дома с отоплением, водоснабжением, газом и канализацией с начала года выросла на 21,2%, до 28,2 млн руб. В сегменте таунхаусов подорожание составило 30%, а средняя стоимость лота — 27,3 млн руб. В ЦИАН объясняют, что рост стоимости связан с относительно небольшим объемом предложения таунхаусов (около 1 тыс. лотов), а также тем, что наиболее доступные варианты были распроданы еще в 2020 году.

Самый недорогой сегмент загородного рынка — дачи — тоже поднялся в цене. Рост средней стоимости лота с начала января составил около 17% и сейчас зафиксирован на отметке 4,36 млн руб.

Динамика цен с начала 2021 года на загородном рынке Подмосковья			
Направление	Средняя стоимость лота в январе 2021 года, млн руб.	Средняя стоимость лота в декабре 2021 года, млн руб.	Динамика роста
Горьковское	12,9	17,3	+34,1%
Минское	25,9	32,8	+26,6%
Каширское	14,9	18,2	+22,1%
Рязанское	11,5	14	+21,7%
Щелковское	14	17	+21,4%
Новорижское	37,7	40	+15,9%
Ярославское	19,6	22,7	+15,8%
Ленинградское	20,6	23,8	+15,5%
Калужское	34,4	39,4	+14,5%
Пятницкое	22,9	26,9	+13,5%
Киевское	29,5	33,4	+13,2%
Рублево-Успенское	65,2	72,7	+11,5%
Симферопольское	14,8	16,3	+10,1%
Егорьевское	13,8	15	+8,7%
Дмитровское	25,7	27,8	+8,2%

Предложение на первичном и вторичном рынках Подмосковья (все сегменты) снизилось с начала 2021 года почти на 15% и составляет немногим более 10 тыс. лотов.

¹ <https://realty.rbc.ru/news/61ba730f9a7947572fad2d19>; <https://www.im.ru/articles/41525.html>

Наиболее заметное вымывание предложения на первичном и вторичном рынках зафиксировано в сегменте домов для постоянного проживания со всеми коммуникациями — отоплением, водоснабжением, газом и канализацией. Сейчас оно составляет немногим более 8,5 тыс. лотов, а сокращение с начала января — 23%.

В сегменте таунхаусов предложение с начала 2021 года сократилось почти на 12%. В 2022 году увеличения предложения не предвидится, поскольку пока не заявлено ни одного нового проекта с таунхаусами.

Единственный сегмент загородного рынка, где за год предложение увеличилось, — это дачи. Сейчас объем предложения на первичном и вторичном рынках составляет более 1,3 тыс. лотов, в начале января этого года он был зафиксирован на отметке 1,2 лота, или на 6,5% меньше, чем в середине декабря.

Эксперты, опрошенные «РБК-Недвижимостью», сходятся во мнении, что в 2022 году цены на загородном рынке Подмосковья будут расти.

Руководитель направлений первичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев считает, что в 2022 году рост цен на загородную недвижимость может замедлиться. Но из-за подорожания стройматериалов цены на новые дома все же вырастут примерно на 10–12%.

По словам заместителя генерального директора компании «KASKAD Недвижимость» Ольги Магилиной, в 2022 году рост средних цен на первичном загородном рынке не будет взрывным и составит 10–15%. Руководитель отдела загородной недвижимости офиса «МИЭЛЬ Сушевский» Татьяна Ананьева также придерживается точки зрения, что рост цен в Подмосковье не превысит 15%.

«Многие продавцы будут ждать наступления апреля-мая — высокого сезона на загородном рынке. Если активность покупателей не увеличится, то, чтобы не потерять шанс на сделку, продавцы начнут идти на уступки», — считает руководитель департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елена Мищенко.

Ажиотажный спрос на загородную недвижимость остался в прошлом году. По оценке владельца строительной компании «Дом Лазовского» Максима Лазовского, по сравнению с 2020 г. покупательская активность сократилась почти в два раза — «и это нормально, так как пиковые ситуации рынок должен проходить». Но и сейчас спрос неплохой — «на 35% выше, чем в 2019 г.». Ольга Магилина, заместитель генерального директора фиделоперской компании «Kaskad Недвижимость», также отмечает, что прошлогодний «высочайший» спрос был «нетипичным», а сейчас «уровень спроса и объем заключаемых сделок стабилизировался на уровне двухлетней давности или незначительно выше».

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

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

«Лучше всего продаются привлекательные проекты с застройкой. Среди них спрос серьезно превышает предложение. В сегменте участков без подряда предложение превышает спрос примерно в три раза», — говорит руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

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

Предложение на первичном рынке в Подмосковье

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

Источник: «Инком-Недвижимость»

В Новой Москве ситуация лучше: на УБП приходится 36% предложения, на коттеджи и таунхаусы – 73%. Поэтому и структура спроса там другая: участки без подряда приобретают лишь 25% покупателей, коттеджи и таунхаусы.

Предложение на первичном рынке в Новой Москве

Общие показатели	2020 год	2021 год	Год
Кол-во поселков, шт.	59	45	- 23,7%
Участки без подряда	44%	36%	- 8,5%
Коттеджи/участки с подрядом	51%	51%	0,3%
Таунхаусы/дуплексы	32%	22%	- 10%
Малозэтажные дома	15%	11%	- 4%
Кол-во объектов, шт.	2268	1255	- 46%

Источник: «Инком-Недвижимость»

В Новой Москве в продаже в 2021 г. появились два поселка (в 2020 г. ни одного), оба с застройкой - коттеджи и МЖД. А вот в Подмосковье покупатели и застройщики пока продолжают существовать в параллельных вселенных. По данным «Инкома», с начала 2021 г. загородный рынок области пополнился 25 поселками, 19 из которых представляют собой участки без подряда. Застройка планируется только в шести поселках: три поселка с коттеджами, по одному с таунхаусами и малозэтажными домами, еще в одном поселке предлагают и таунхаусы, и МЖД.

Ситуация усугубляется тем, что, хотя формально объем предложения в области сократился лишь на 4,2% по сравнению с I полугодием 2020 г., практически все, что не было продано в прошлом году, представляет собой неликвид.

«Вторая половина 2020 г. принесла ажиотажный спрос на недвижимость, и практически все ликвидное и условно-ликвидное приложение рынок поглотил. Можно с абсолютной уверенностью сказать, что, если что-то не продавалось осенью прошлого года, — это практически невозможно продать», - отмечает Ольга Магилина.

Дмитрий Таганов полностью согласен с коллегой: «За период 2020 г. и первой половины 2021 г. экспозиция первичной «загородки» существенно сократилась. Лоты, которые остались на рынке на сегодняшний день, можно считать неликвидом».

Максим Лазовский советует особенно тщательно проверять перед покупкой УБП: «Наибольшие проблемы с земельными участками – тут каждый второй вариант имеет обременения».

Цены

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

«Инком» приводит еще более впечатляющие цифры: средняя стоимость подмосковного лота за год выросла на 60%, новомосковского – на 64,8%. Больше всего подорожали сегменты, предполагающие застройку в Новой Москве, – на 100% и больше.

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

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

Цены на первичном рынке загородной недвижимости в Новой Москве в млн. рублей

Общие показатели	2020 год	2021 год	Динамика
Средняя стоимость объекта млн. рублей	15,9	26,2	64,8%
Участки без подряда	6,5	6,7	3%
Коттеджи/участки с подрядом	39,1	89,5	128,9%
Таунхаусы/дуплексы	20,2	40,2	99%
Малоэтажные дома	8,8	17,5	98,9%

Вывод.

Пандемия вернула интерес к коттеджам и дачам. Эксперты прогнозируют рост цен на загородную недвижимость в Московской области от 20 до 30%. В следующие два-три года цены будут расти как на готовые дома и на землю, так и на строительные материалы. Участники конференции полагают, что спрос на «загородку» сохранится еще долго. Главной проблемой загородной рынка остаётся острый дефицит институциональных застройщиков, большинство из которых покинули рынок после кризиса 2008 г., и, соответственно, нехватка проектов с застройкой. Однако льготная ипотека на ИЖС и распространение механизма проектного финансирования и эскроу на загородный рынок, возможно, переломит ситуацию.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

11.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

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

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

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 8. Степень ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

- **Местоположение.** Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей автомобильной доступностью (подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Симферопольского шоссе); удовлетворительной пешеходной доступностью – остановка общественного транспорта расположена в 15 минутах пешком.
- **Физические характеристики.** Планировочное решение помещений, состояние внутренней отделки позволяют осуществлять текущее использование в качестве помещений жилого назначения.
- **Инженерные коммуникации.** в новом состоянии.
- **Документация.** Имеются в наличии правоустанавливающие документы.

Срок экспозиции для объектов загородной недвижимости, согласно данным аналитического портала Статриелт может достигать 16 месяцев.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	16	8	7	9	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения , а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	18	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	26	13	11	14	17

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции, привязанные к каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

На основании проведенного анализа рынка и характеристик объекта, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению оценщика, может составлять интервал от 1 до 10 месяцев. Оценщик принимает среднее значение указанного интервала – 5 месяцев, что соответствует средней степени ликвидности.

11.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения, поскольку:

– рассчитывались самостоятельно Оценщиком на основании рыночных данных оцениваемого сегмента рынка методом парных продаж или корреляционно-регрессионного анализа (КРА). По данным ценообразующим параметрам будут указаны либо точные значения, либо уравнения зависимости стоимости/ставки от ценообразующего параметра. Поскольку для расчета были уже взяты рыночные показатели данного сегмента, которые, к тому же, в случае метода КРА коррелируются коэффициентом детерминации, а также руководствуясь

¹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.

объемом имеющейся информации и принципом достаточности, Оценщик считает корректным не приводить интервалы значений данных ценообразующих параметров.

– по тем ценообразующим параметрам, по которым нет аналитической информации в открытых источниках о численной величине/диапазоне величин степени влияния данного фактора, а также Оценщик не смог рассчитать численное значение корректировок, будет указан только тренд влияния параметра («если есть..., то стоимость ниже», «чем меньше, тем дороже...» и т.п.), а также в дальнейшем подобраны аналоги, так чтобы значение ценообразующих параметров было идентичным, как у оцениваемого объекта, так и у объектов-аналогов. Согласно п.5 ФСО №3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов». Таким образом, учитывая то, что Оценщик не располагает данными значений корректировок по таким ценообразующим факторам, а также нежеланием вводить в заблуждение заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета) путем указания необоснованного неподтвержденного интервала значений корректировок, Оценщик считает корректным не приводить интервалы значений данных ценообразующих параметров.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку загородной недвижимости.

Ценообразующие факторы для земельных участков

Особенность рынка земли Московской области и Новой Москвы состоит в том, что стоимость земельных участков существенно зависит от удаленности от Областного центра, МКАД и местоположения. В свою очередь в качестве ценообразующих факторов для земельных участков можно выделить:

- расположение;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих поселений;
- транспортная доступность (подъездные дороги, близость железнодорожных станций, автобусных остановок, магистралей);
- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств (да/нет);
- физические характеристики земельного участка (форма, рельеф, наличие грунтовых вод и др.)
- наличие коммуникаций.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории ("Земельный кодекс российской федерации" (зк РФ). от 25.10.2001 N 136-ФЗ, статья 7):

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

Если ценообразующие факторы объекта-аналога отличаются от объектов оценки, то к объекту-аналогу присваивается корректировка.

Оцениваемый объект представляет из себя земельный участок загородного рынка недвижимости, что позволяет подбирать соответствующие объекты-аналоги.

Ценообразующие факторы для жилых и садовых домов

Стоимость загородной недвижимости существенно зависит от удаленности от МКАД и местоположения. В свою очередь в качестве ценообразующих факторов для можно выделить:

- расположение;
- удаленность от МКАД;
- тип объекта (жилой/садовый дом, коттедж/таунхаус);
- площадь;
- материал стен;
- физическое состояние;
- наличие построек и благоустройств (да/нет);
- наличие коммуникаций и т.д.

11.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п. 21 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Копия договора аренды или его проект Оценщику предоставлены не были. Соответственно, анализ НЭИ объекта оценки выполнен исходя из критериев юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости объекта аренды, в предположении, что данные критерии должны быть положены в основу формирования проекта договора аренды.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

В настоящее время оцениваемый объект используется в качестве загородного дома.

Физическая возможность

При анализе данного критерия рассматриваются физические характеристики объекта недвижимости. Рассматриваемые объекты обладают следующими физическими характеристиками:

- местоположение: Московская область, городской округ Чехов, деревня Голыгино
- тип объекта: земельный участок с жилым домом
- уровень и физическое состояние отделки – без отделки
- коммуникации: имеются.
- возможное использование: жилое назначение;

Таким образом, объекты недвижимости пригодны для дальнейшей эксплуатации в качестве загородной.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости приносит наибольшую финансовую прибыль.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости, их физико-технические характеристики обеспечивают максимальную продуктивность именно в варианте использования в качестве загородного дома с участком.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве загородной недвижимости.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1. Подходы к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно ФСО 7, п. 25, Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

12.2. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

12.3. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

12.4. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

12.5. Выбор подходов и методов для определения стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения сравнительного подхода

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

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

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P$$

где:

V – рыночная стоимость Объекта оценки;

S – общая площадь;

P – среднее арифметическое/средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м общей площади сопоставимых объектов.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- ✓ <http://www.zdanie.info>;
- ✓ <http://www.restate.ru>;
- ✓ <https://www.cian.ru>;
- ✓ <https://www.avito.ru>;
- ✓ <http://www.kvmeter.ru>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru>;
- ✓ <http://www.classifieds24.ru>;
- ✓ <https://ruads.org/>
- ✓ <https://web.archive.org/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой земельный участок с расположенным на нем жилым домом. Применение сравнительного подхода предоставляется возможным в связи с присутствием на рынке большого количества аналогичных объектов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании раздела 3 и п. 24 раздела 5 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», сравнительный подход применялся для оценки земельного участка и жилого дома.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

При **методе прямой капитализации доходов** осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации.

Таким образом, метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации выполняются следующие действия:

- Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение величины арендной платы для оцениваемого здания, а также величины потерь при сборе арендной платы.
- Определение величины потенциального и действительного валового дохода.
- Учет эксплуатационных расходов.
- Определение величины чистого операционного дохода.
- Расчет ставки капитализации.
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Формула прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{NOI}{R_K} = \frac{ЧОД}{Коэф. капитализации}$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

NOI - чистый операционный доход, ассоциированный с объектом оценки;

R_к - ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность как соотношение между денежным выражением этих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов и использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) используется тогда, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков, полученные от включения в коммерческий оборот объектов недвижимости, отличаются от текущих, и когда можно с достаточной степенью обоснованности определить будущие денежные потоки, а значения прогнозируемых денежных потоков являются положительными величинами для большинства прогнозных лет.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недозагрузки объекта.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).

Формула дисконтирования денежного потока:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

где:

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода;

R – стоимость реверсии.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Несмотря на существующий рынок аренды загородной недвижимости, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости в рамках затратного подхода оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{3y} + Z_{в/з} \times (1 - И),$$

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{фун}) \times (1 - У_{ЭК})$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

C_{3y} – рыночная стоимость прав на земельный участок как условно свободный (незастроенный);

$Z_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа и устареваний (с учетом прибыли предпринимателя);

$И$ – суммарный износ и устаревания;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{фун}$ – функциональное устаревание;

$У_{ЭК}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Метод поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

В соответствии с п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применение затратного подхода является не возможным, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов). Затраты на строительство жилых зданий в Москве и Московской области не отражает их адекватно реальную стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости, не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании раздела 3 и п. 24 раздела 5 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», затратный подход не применялся.

Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объектов оценки применить сравнительный подход.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого Объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый Объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого Объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый Объект.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом¹:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i},$$
$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где

C_0 – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

k – количество аналогов;

C_{0i} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение коммерческого назначения. В качестве объектов-аналогов подбились встроенные нежилые помещения аналогичного оцениваемому назначения.

¹ Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка единых объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких “средних” критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций, сопоставимость в обеспеченности земельным участком и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок схожих объектов, оценщик выбрал 3 аналога, наиболее подходящих по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор единицы сравнения

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания и участка.

В связи с этим, в рамках сравнительного подхода оценщиком подбирались аналоги, которые так же являются недвижимостью, т.е. имеют прочную связь с землей и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно.

Для расчета были отобраны аналоги, информация о которых была достаточной, достоверной, а также которые были наиболее близки к объекту оценки по местоположению.

Ниже представлено описание всех объектов, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

13.1.

13.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, мы провели оценку земельного участка, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Для оценки рыночной стоимости земли применяются следующие методы:

- метод сравнительного анализа продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования;
- метод капитализация земельной ренты.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно-образующим критериям:

1. местоположение объектов;
2. состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
3. категория земель;
4. площадь участков;
5. прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных входящим в состав объекта оценки. Для подбора объектов-аналогов нами был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей участков в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – физическими и юридическими лицами.

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51	Московская область, Щелково городской округ, Литвиново Парк коттеджный поселок	Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп, ул. Садовая	Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп	Московская область, Щелково городской округ, Цветочная территория, ул. Фиалковая	Московская область, Щелково городской округ, Первая Алексеевка деревня
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Направление	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	35	35	35	35	35
Общая площадь земельного участка, кв.м	780	600	890	600	1 000	1 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Вид разрешенного использования	Для садоводства	под ижс	садоводство	под ижс	ДНП	садоводство
Близость водоема, леса	Водоем, небольшой лесной массив	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)
Цена предложения, руб.		540 000	800 000	560 000	750 000	1 100 000
Цена предложения, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/243438364/	https://www.cian.ru/sale/suburban/275179718/	https://www.cian.ru/sale/suburban/272610739/	https://www.cian.ru/sale/suburban/275591003/	https://www.cian.ru/sale/suburban/273438545/
Дата предложения/оценки	20.07.2022 г.	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Введение корректировок						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Дата сделки (предложения)	20.07.2022 г.	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		900	899	933	750	1 100
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Направление	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	35	35	35	35	35
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Категория земель	Земли населенных пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Вид разрешенного использования	Для садоводства	под ижс	садоводство	под ижс	ДНП	садоводство
Величина		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
корректировки						
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Площадь, кв.м.	780	600	890	600	1 000	1 000
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Близость водоема, леса	Водоем, небольшой лесной массив	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем	Лесной массив, водоем
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		765	764	793	638	935
Общая валовая коррекция в % от стоимости		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		6,667	6,667	6,667	6,667	6,667
Коэффициент весомости		0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Коэффициент вариации, %	12,2%					
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	779					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	607 620					

Обоснование внесенных корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Рисунок 3. Качество прав

Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту исследования, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстающий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения цен/арендных ставок, при помощи открытых источников и анализа рынка.

Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по продаже/аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Торг

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

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

Рисунок 4. Скидка на торг

Таким образом, Оценщик принимает скидку на торг на уровне -15,0%.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание, от 11.01.2021.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,13	1,06	1,21

Рисунок 5. Местоположение

Статус населенного пункта и направление

Объект оценки и аналоги расположены с схожих по региональной значимости населенных пунктах и направлениях (шоссе).

Удаленность от МКАД

Общеизвестно, что стоимость земельных участков, уменьшается при увеличении их удаленность от МКАД.

Объект оценки расположен в снт «Солнечный» Московской области, на расстоянии 35 км от МКАД по Фряновскому шоссе. Объекты-аналоги №1-№5 расположены на удалении от МКАД соответственно 35 км. Для внесения поправки на удаленность использовалось среднее расстояние от МКАД до границы Московской области составляет 155 км, то есть каждый километр эквивалентен 0,65%, учитывая, что объект оценки находится на расстоянии 35 км от МКАД, для него применяется такой же эквивалент. Расчет корректировки проводился по следующей формуле:

Корректировка на удаленность = (Удаленность объекта-аналога – Удаленность объекта оценки) * 0,65

Расчет корректировки на удаленность от МКАД представлен в таблице ниже

Таблица 10 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от МКАД, км	35	35	35	35	35	35
Расчет		$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0	0	0	0	0

Корректировка не требуется.

Категория земельного участка

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

ВРИ земельного участка

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание, от 11.01.2021.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ДНП (дачное некоммерческое партнерство)» / «СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)»	1,17	1,11	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ЛПХ (личное подсобное хозяйство)», «КФХ (крестьянское фермерское хозяйство)»	1,14	1,04	1,25

Рисунок 6. ВРИ участка

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Общая площадь (фактор масштаба)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Близость водоема, леса

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30

Рисунок 7. Наличие леса, водоема вблизи

Корректировка не вводилась.

Коммуникации

Оценка участка проводится как условно свободного от строений и коммуникаций. Наличие доступных инженерных коммуникаций является важнейшим фактором, определяющим стоимость объектов. Рассматривается возможность подключения к коммуникациям. То есть расположение коммуникаций по границе, либо вблизи участка.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.

таблица 5.2

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Рисунок 8. Коммуникации

Корректировка не вводилась.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

607 620 руб.
(Шестьсот семь тысяч шестьсот двадцать) руб.

Рыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

779 руб./кв. м.
(Семьсот семьдесят девять) руб. кв.м.

13.2. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства (дом)

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно-образующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- целевое назначение объектов;
- общая площадь земельного участка;
- площадь улучшений;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость объекта при помощи метода сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно-образующим критериям:

1. местоположение объектов;
2. состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
3. материал стен;
4. площадь;
5. прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Для подбора объектов-аналогов нами был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей недвижимости в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – физическими и юридическими лицами.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу домах с земельными участками. Для определения стоимости дома, стоимость единого объекта недвижимости каждого аналога (участок и дом) была «очищена» от стоимости земельного участка, путем вычитания из стоимости ЕОН стоимости участка.

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости улучшений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51	Московская область, Щелково городской округ, ПКИЗ Слава территория, 50	Московская область, Щелково городской округ, Орион СНТ, 97	Московская область, Щелково городской округ, Каблуково деревня, ул. Речная	Московская область, Щелково городской округ, Дельфин СНТ	Московская область, Щелково городской округ, Озерный СНТ, 57
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Направление	Фряновское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	24	24	24	24	24
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв.м.	86,0	210,0	120,0	94,1	32,1	96,7
Материал наружных стен:	Деревянные	Деревянный	Блочный	Деревянный	Деревянный	Кирпичный
Состояние объекта:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Внутренняя отделка	Требуется косметического ремонта	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный
Отопление	Печное	Газовое	Электрическое	Электрическое	Печное	Печное
Водоснабжение	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец
Канализация	Септик	Септик	Септик	Септик	Без канализации	Без канализации
	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие хозпостроек	нет	Да	Нет	Нет	Да	Да
Цена предложения, руб.	-	13 000 000	4 900 000	5 700 000	2 299 000	5 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	780	1 500	600	600	533	950
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	779	779	779	779	779	779
Стоимость земельного участка, руб.	607 620	1 168 500	467 400	467 400	415 207	740 050
Стоимость улучшения без учета земельного участка, руб.	-	11 831 500	4 432 600	5 232 600	1 883 793	4 259 950
Стоимость предложения за единицу площади, руб. кв.м.	-	56 340	36 938	55 607	58 685	44 053
Источник	-	https://www.cian.ru/sa	https://www.cian.ru/sa	https://www.cian.ru/sale/	https://www.cian.ru/sale	https://www.cian.ru/sa

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
информации		le/suburban/27285661/3/	le/suburban/27315179/6/	suburban/273081493/	/suburban/273170163/	le/suburban/27338472/4/
Дата предложения/оценки	20.07.2022 г.	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Введение корректировок						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв.м		56 340	36 938	55 607	58 685	44 053
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		56 340	36 938	55 607	58 685	44 053
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		56 340	36 938	55 607	58 685	44 053
Дата сделки (предложения)	20.07.2022 г.	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		56 340	36 938	55 607	58 685	44 053
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 889	31 398	47 266	49 882	37 445
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 889	31 398	47 266	49 882	37 445
Направление	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе	Фряновское шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	35	35	35	35	35
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 889	31 398	47 266	49 882	37 445
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Величина		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
корректировки						
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 889	31 398	47 266	49 882	37 445
Общая площадь, кв.м.	86,0	210,0	120,0	94,1	32,1	96,7
Величина корректировки		10,0%	10,0%	0,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 678	34 537	47 266	45 892	37 445
Материал наружных стен:	Деревянные	Деревянный	Блочный	Деревянный	Деревянный	Кирпичный
Величина корректировки		0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 678	32 465	47 266	45 892	30 705
Состояние объекта:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 678	32 465	47 266	45 892	30 705
Внутренняя отделка	Требуется косметический ремонт	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный
Величина корректировки		-4 570	-4 570	-4 570	-4 570	-4 570
Скорректированная цена, руб./кв.м		48 108	27 895	42 696	41 322	26 135
Отопление	Печное	Газовое	Электрическое	Электрическое	Печное	Печное
Величина корректировки		-7,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		44 741	26 221	40 134	41 322	26 135
Водоснабжение	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец	Колодец
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		44 741	26 221	40 134	41 322	26 135
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		44 741	26 221	40 134	41 322	26 135
Канализация	Септик	Септик	Септик	Септик	Без канализации	Без канализации
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная		44 741	26 221	40 134	44 628	28 226

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
цена, руб./кв.м						
Разводка коммуникаций в доме	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		44 741	26 221	40 134	44 628	28 226
Наличие хозпостроек	нет	Да	Нет	Нет	Да	Да
Величина корректировки		-14,0%	0,0%	0,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		38 477	26 221	40 134	38 380	24 274
Общая валовая коррекция в % от стоимости		46,0%	37,0%	21,0%	45,0%	55,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		2,174	2,703	4,762	2,222	1,818
Коэффициент вариации, %	20,3%					
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	34 729					
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	2 986 677					

Обоснование внесенных корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$\hat{e}_{\text{сз}} = -S \times C_{\text{нз}} ,$$

где	$K_{\text{зу}}$ -	величина корректировки на размер земельного участка, руб.;
	S -	размер земельного участка в составе объекта-аналога, кв.м.;
	$C_{\text{соз}}$ -	рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, руб./кв.м..

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту исследования, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстающий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения цен/арендных ставок, при помощи открытых источников и анализа рынка.

Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по продаже/аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Торг

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	8,1%	10,7%
2. Дома	8,3%	7,0%	9,6%
3. Таунхаусы	8,0%	6,6%	9,4%
4. Коттеджи	9,0%	7,6%	10,4%

Рисунок 9. Скидка на торг (уторгование)

Таким образом, Оценщик принимает скидку на торг на уровне -15,0%.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Статус населенного пункта и направление

Объект оценки и аналоги расположены с схожих по региональной значимости населенных пунктах и направлениях (шоссе). Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)		Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.86	0.84	0.87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0.75	0.73	0.77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0.65	0.62	0.67
Прочие населенные пункты		0.54	0.50	0.57
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.87	0.85	0.89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0.76	0.73	0.79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0.67	0.64	0.70
Прочие населенные пункты		0.57	0.53	0.61

1.Дачи, 2.Дома		аналог				
объект оценки	I	1.00	1.16	1.33	1.54	1.85
	II	0.86	1.00	1.15	1.32	1.59
	III	0.75	0.87	1.00	1.15	1.39
	IV	0.65	0.76	0.87	1.00	1.20
	V	0.54	0.63	0.72	0.83	1.00
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог				
объект оценки	I	1.00	1.15	1.32	1.49	1.75
	II	0.87	1.00	1.14	1.30	1.53
	III	0.76	0.87	1.00	1.13	1.33
	IV	0.67	0.77	0.88	1.00	1.18
	V	0.57	0.66	0.75	0.85	1.00

Рисунок 10. Статус населенного пункта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не требуется.
Удаленность от МКАД

Общеизвестно, что стоимость земельных участков, уменьшается при увеличении их удаленность от МКАД.

Объект оценки расположен в снт Солнечный Московской области, на расстоянии 35 км от МКАД по Фряновскому шоссе. Объекты-аналоги №1-№5 расположены на удалении от МКАД соответственно 35 км. Для внесения поправки на удаленность использовалось среднее расстояние от МКАД до границы Московской области составляет 155 км, то есть каждый километр эквивалентен 0,65%, учитывая, что объект оценки находится на расстоянии 35 км от МКАД, для него применяется такой же эквивалент. Расчет корректировки проводился по следующей формуле:

Корректировка на удаленность = (Удаленность объекта-аналога – Удаленность объекта оценки) * 0,65

Расчет корректировки на удаленность от МКАД представлен в таблице ниже

Таблица 12 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от МКАД, км	35	35	35	35	35	35
Расчет		(35-35)*0,65%	(35-35)*0,65%	(35-35)*0,65%	(35-35)*0,65%	(35-35)*0,65%
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0	0	0	0	0

Корректировка не требуется.

Тип объекта

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под. редакцией Лейфера Л.А.

Тип объекта		аналог	
		4. Коттедж	2. Дом
объект оценки	4. Коттедж	1,00	1,25
	2. Дом	0,80	1,00

Рисунок 11. Тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Общая площадь

Обычно, при прочих равны х условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под. редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Таблица 50

4. Коттеджи						
Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,13	1,26	1,40	1,46
	100-200	0,88	1,00	1,11	1,24	1,29
	200-400	0,80	0,90	1,00	1,11	1,16
	400-800	0,72	0,81	0,90	1,00	1,04
	≥800	0,69	0,78	0,86	0,96	1,00

Рисунок 12. Матрица общей площади

Корректировка 10% вводилась для аналога №1.

Корректировка 10% вводилась для аналога №2.

Корректировка 0% вводилась для аналога №3.

Корректировка -8% вводилась для аналога №4.

Корректировка 0% вводилась для аналога №5.

Материал стен.

Считается, что кирпичные дома стоят дороже, чем деревянные (брус, панели и т.д.) в связи с большим сроком жизни здания, его теплоты и т.д.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под редакцией Лейфера Л.А.

1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи						
Материал стен		аналог				
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06

Рисунок 13. Материал стен

Корректировка 0% вводилась для аналога №1.

Корректировка -6% вводилась для аналога №2.

Корректировка 0% вводилась для аналога №3.

Корректировка 0% вводилась для аналога №4.

Корректировка -18% вводилась для аналога №5.

Физическое состояние

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под. редакцией Лейфера Л.А.

1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Рисунок 14. Физическое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Тип внутренней отделки

Уровень и состояние внутренней отделки квартиры влияют на её стоимость.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под. редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитальный ремонт	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Рисунок 15. Тип отделки

Корректировка вводилась для всех объектов-аналогов в размере -4 570 руб.

Доступные инженерные коммуникации

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости - Жилые дома. Нижний Новгород, 2021 г. под. редакцией Лейфера Л.А.

Отопление

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

Рисунок 16. Тип отопления

Корректировка -7% вводилась для аналога №1.

Корректировка -6% вводилась для аналога №2.

Корректировка -6% вводилась для аналога №3.

Корректировка 0% вводилась для аналога №4.

Корректировка 0% вводилась для аналога №5.

Водоснабжение

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		без водоснабжения	автономное водоснабжение	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00

Рисунок 17. Тип водоснабжения

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Канализация

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

Рисунок 18. Тип канализации

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3 сопоставимы по данному параметру.

Корректировка вводилась к объекту-аналогу №4,5 в размере +8%.

Наличие хозяйственных построек на участке

Наличие хозяйственных построек, гаража, бани и т.д. на участке влияет на рыночную стоимость объекта.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ Земельные участки. Нижний Новгород, 2021 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	0,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Рисунок 19. Наличие хозпостроек

Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 сопоставимы по данному параметру.

Корректировка вводилась к объектам-аналогам №1,4,5 в размере -14%.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

2 986 677 руб.

(Два миллиона девятьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке и использовании описанных в отчете методов в рамках сравнительного и доходного подходов, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки.

Таблица 13. Итоги оценок разными подходами земельного участка

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	Обоснованно не применялся
Сравнительный	607 620
Доходный	Обоснованно не применялся

Таблица 14. Итоги оценок разными подходами жилого дома

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	Обоснованно не применялся
Сравнительный	2 986 677
Доходный	Обоснованно не применялся

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости объектов оценки был применен один подход – сравнительный, согласование не требуется.

15. Определение рыночной стоимости хозяйственных построек

Данные по стоимости постройки аналогичного строения под ключ:

Источник:	Стоимость, руб.:	Общая площадь, кв.м.:	Стоимость 1 кв.м./руб.:
https://lesstroy.net/user/18057/project/69604/	165 000	27,0	6 111
https://mir-besedok.ru/product/dachnyj-domik-2/	150 000	20,0	7 500
https://hozyindoma.ru/hozblok/letnie-kuhni/letnia_kuhnia	74 000	9,0	8 222
http://ru-dacha.ru/besedki/letnaya-kuhnya-norvegiya-detail	80 000	9,0	8 888
https://lesstroy.net/user/17581/project/78451/	294 400	30,0	9 813
Средняя стоимость 1 кв.м.			8 107

Таким образом, стоимость хозяйственной постройки, с учетом износа составит:

$8\,107 * 21,0 * (1 - 15\%) = 144\,709,95$, что округленно составляет:
144 710 (сто сорок четыре тысячи семьсот десять) рублей

$8\,107 * 17,4 * (1 - 15\%) = 119\,902,53$, что округленно составляет:

119 903 (сто девятнадцать тысяч девятьсот три) рублей

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Таблица 15. Итоговые результаты

Объект оценки	Стоимость, руб.
Рыночная стоимость объекта оценки целиком	3 858 910
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка с к.н. 50:14:0020355:116	607 620
Рыночная стоимость объекта капитального строительства с к.н. 50:14:0000000:147074	2 986 677
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (хозяйственное строение) с к.н. 50:14:0000000:110229	144 710
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (хозяйственное строение) с к.н. 50:14:0000000:110449	119 903

16. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации

17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
8. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога, в работе над документом принимали участие: Горшенина Г.В. (руководитель рабочей группы), Щербакова-Пачева Д.А., Савинцев С.А., Тарасов Ю.Б., Доваль С.В., Козодаев М.А. Координация работ – Щербакова О.Н. Куратор направления – Рослов В.Ю. , Москва, 2009 г.
9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
10. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
11. База WinNER
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
13. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
14. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
17. Фридман Д., Ордусей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
18. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
19. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД –2020 г.
20. Справочник рыночных корректировок. СРК-2020
21. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.
23. Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. 2021 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Приложения к отчету

Приложение 1. Фотографии объектов оценки



Фотография №1
Жилой дом



Фотография №2
Жилой дом



Фотография №3
Жилой дом



Фотография №4
Земельный участок



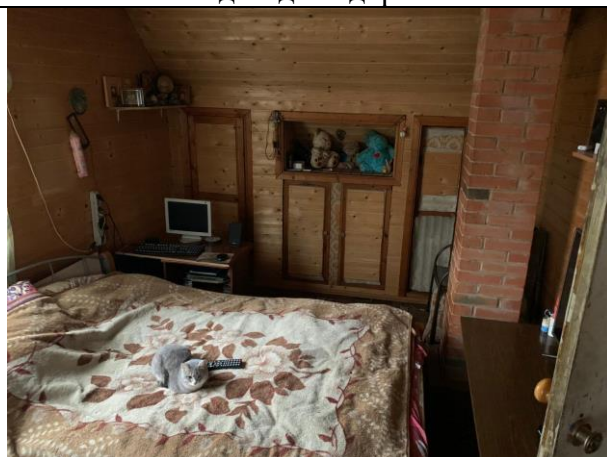
Фотография №5
Земельный участок



Фотография №6
Подъездная дорога



Фотография №7
Земельный участок



Фотография №8
Жилой дом



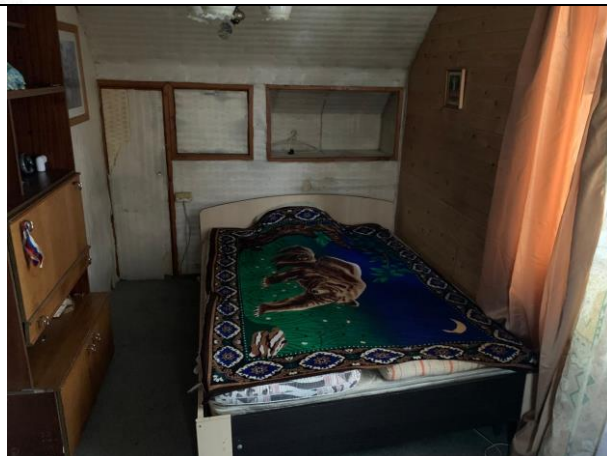
Фотография №9
Жилой дом



Фотография №10
Жилой дом



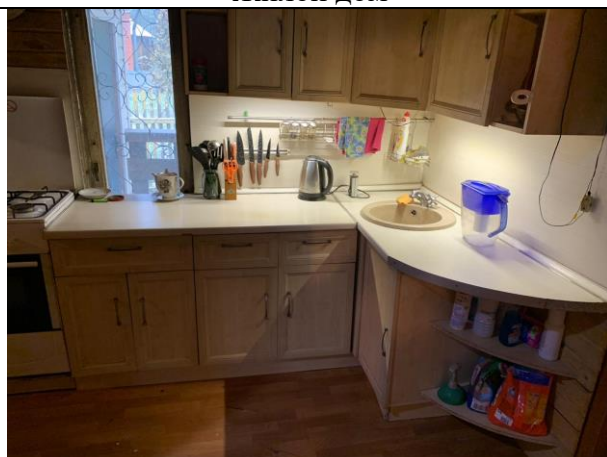
Фотография №11
Жилой дом



Фотография №12
Жилой дом



Фотография №13
Жилой дом



Фотография №14
Жилой дом



Фотография №15
Жилой дом



Фотография №16
Жилой дом



Фотография №17
Жилой дом



Фотография №18
Жилой дом

Приложение 2. Копии документов исполнителя

 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>

@sroarmo @sroarmo sroarmofiz sroarmo

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Эюбова Виктория Альбертовна

ИНН 772077629656

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3311-19

ДАТА ВЫДАЧИ
16.12.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 25.09.2012, регистрационный номер 1938 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 005382-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

ПОЛИС № 022-073-007396/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007396/21 от 16.08.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifyi>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Эюбова Виктория Альбертовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Зеленый проспект, д.27, корп.1, кв.170
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2021 г. по «31» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующими (бездействующими) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при изложении и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Эюбова Виктория Альбертовна

 (Эюбова В.А.)

«16» августа 2021г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022840-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Эюбовой Виктории Альбертовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

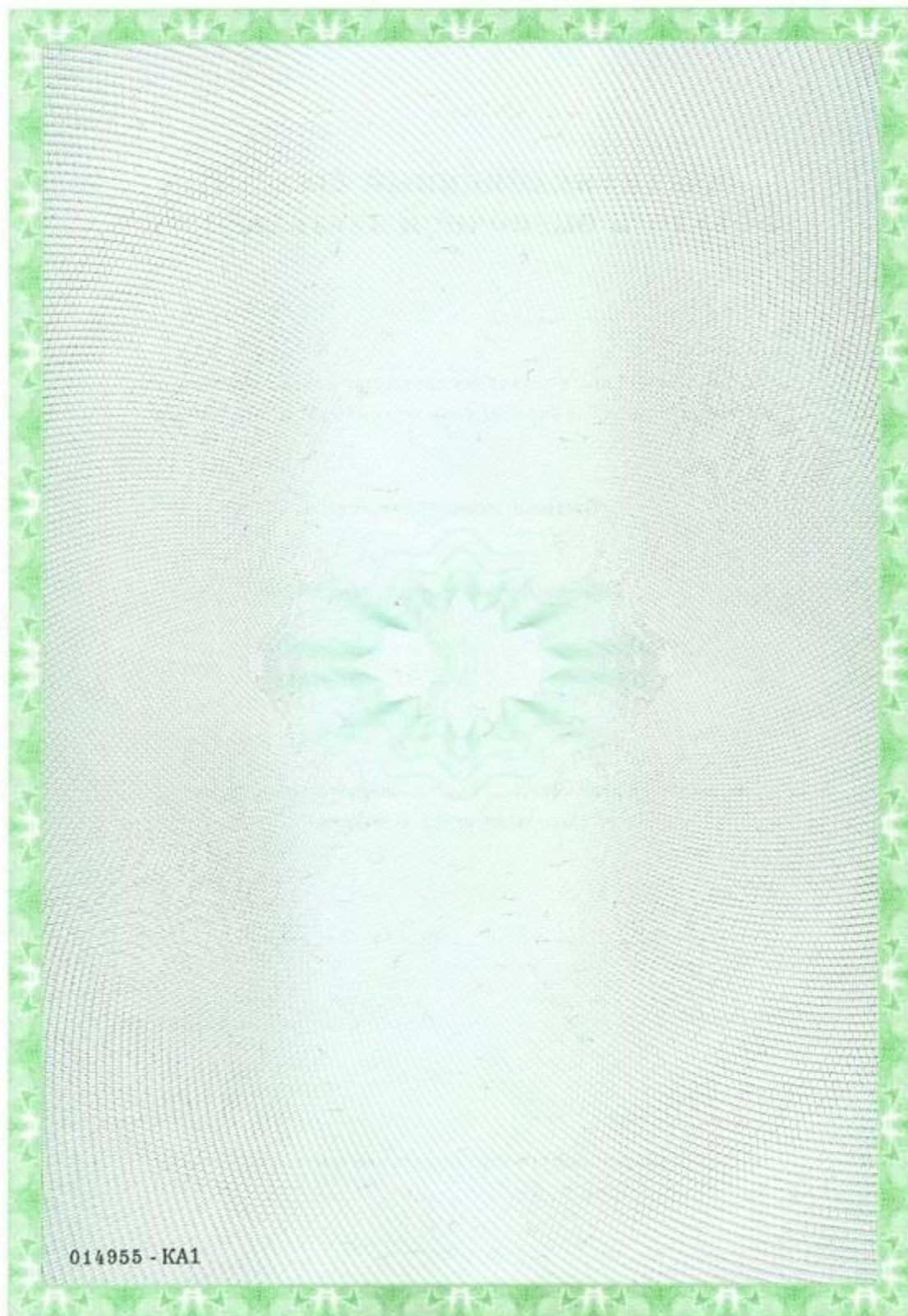
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ» - ИНН 7707083891





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

15.07.2021 №43-07/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Эюбова Виктория Альбертовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

25.09.2012 г. за регистрационным № 1938

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 022840-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

Номер 005382-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

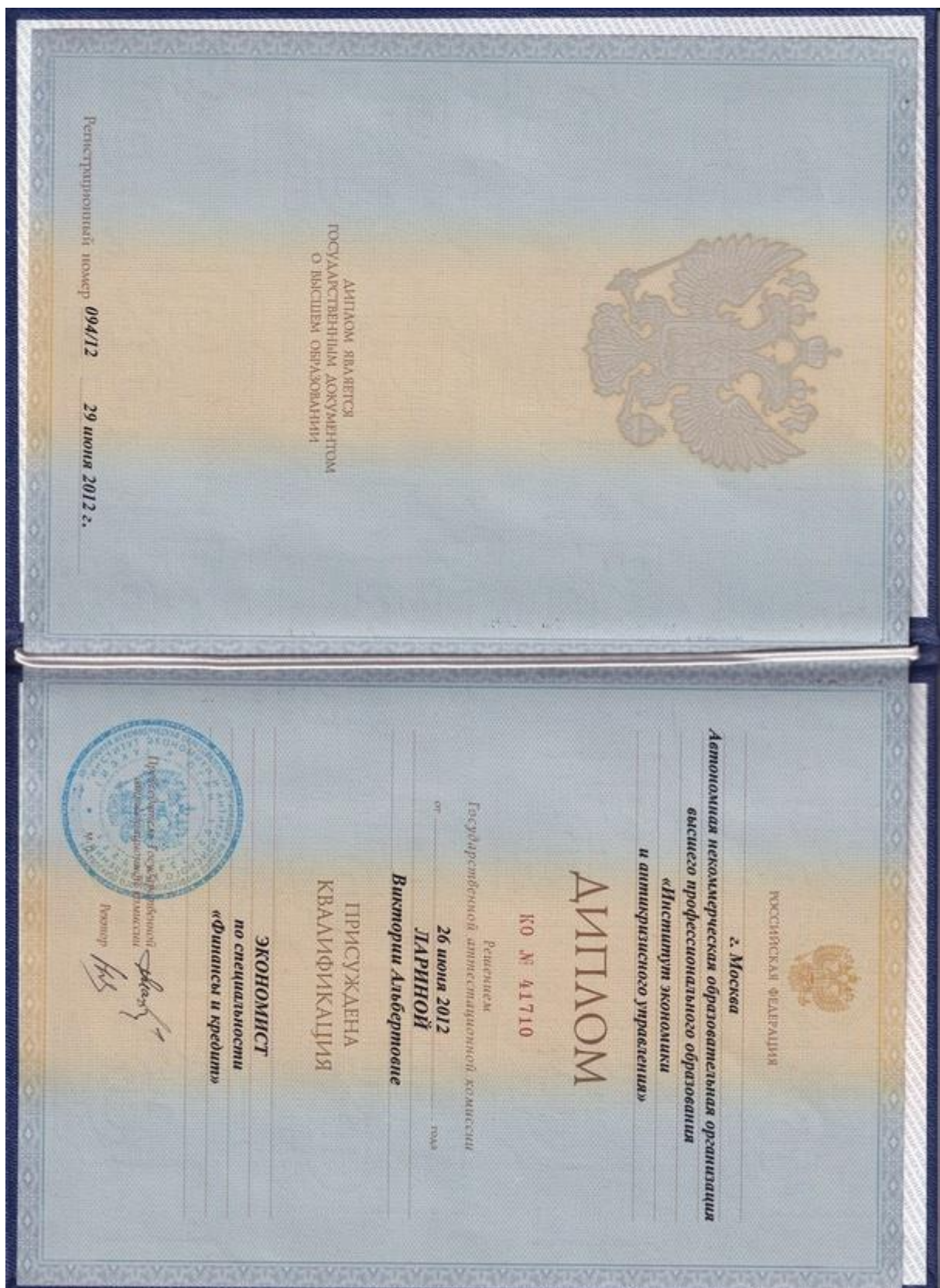
Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.07.2021

Дата составления выписки 15.07.2021

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Ларина Виктория Альбертовна	
Дата рождения 10 сентября 1988 года	
Предыдущий документ об образовании Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году	
Вступительные испытания прошла Поступил(а) в 2006 году в Негосударственное образовательное учреждение "Институт профессиональной оценки" (заочная форма)	г. Москва Автономная некоммерческая образовательная организация высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления»
Закончила(а) обучение в 2012 году в Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления» (заочная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № КО № 41710 094/12 (регистрационный номер) 29 июня 2012 года (дата выдачи) Решением Государственной аттестационной комиссии от 26 июня 2012 года присуждена квалификация экономист по специальности "Финансы и кредит"
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Основной капитал предприятия, удовлетворительно Пути снижения себестоимости продукции, удовлетворительно Конкуренция - механизм саморегулирования рыночных отношений, хорошо	
Практика: преддипломная, 12 недель, хорошо	
Итоговые государственные экзамены: Итоговый междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка объектов недвижимости при ипотечном кредитовании", 10 недель, отлично	
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Ректор Декан Секретарь
Продолжение см. на обороте	

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
№122-000012-09/22 от 24.03.2022.

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее – договор страхования) на основании заявления на страхование от 24 марта 2022 г. и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утв. Приказом № 575 от 27.07.2020 (далее – Правила страхования) и на вышеуказанных условиях:

1. Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг».
2. Выгодоприобретатель:
- 2.1. Третьи лица, которым могут быть причинены убытки.
3. Объект страхования: не противоречащее действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, связанные с
 - ✓ риском наступления гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки;
 - ✓ риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности;
 - ✓ риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
4. Страховые риски:
 - ✓ риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;
 - ✓ риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - ✓ риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
- Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.
5. Территория страхования: РФ.
6. Страховая сумма по договору страхования составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) руб.
В рамках страховой суммы установлены следующие лимиты ответственности Страховщика:
По риску возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, в размере 1 000 000,00 (Один миллион) руб.00 коп.
7. Страховая премия: 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот) руб.
8. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: одновременно в срок до 01.04.2022.
- Последствия неуплаты страховой премии, а равно неуплаты страховой премии в полном размере указаны в Правилах страхования.
9. Срок действия договора страхования: с 01.04.2022 по 31.03.2023.
10. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.
11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 11.1. Заявление на страхование с приложениями на 2 л.
 - 11.2. Правила страхования на 32 л.

СТРАХОВЩИК:

АО «ГСК «Югория»
юр. адрес: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Ханты-Мансийск
почт. Адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
ОГРН 1048600005728
ИНН 8601023568
КПП 860101001
р/с 40701810267460100007
Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651



Дополнительно ознакомьтесь с Правилами страхования в электронном виде на сайте www.gsk.ru в разделе Правила страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования получил.

ООО «Оценка и консалтинг»
юр. адрес: 123022 г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13/43, пом. VIII (офис № 24-25)
факт. адрес: 123022, Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416
ИНН 7801457313
ОГРН 1079847148743
КПП 770301001



Приложение 3. Документы на объект 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 22.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
22.07.2021 № 99/2021/406638436			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:147074	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.10.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Щелковский, снт "Солнечный", д. 51	
Площадь, м²:		86	
Назначение:		Жилой дом	
Наименование:		Дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Деревянные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2015	
Кадастровая стоимость, руб.:		2729584.18	
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

На основании запроса от 22.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
22.07.2021 № 99/2021/406638436	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:14:0000000:147074
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:14:0020355:116
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	Вольская Лилия Камилевна
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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406638436			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:147074	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Логунова Олеся Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/014-50/014/007/2015-4271/1 от 05.10.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		08.12.2020
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:147074-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.11.2020 по 16.11.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Мареськина Олеся Валерьевна
3.1.1.	основание государственной регистрации:		Договор займа с одновременной ипотекой (залогом) недвижимого имущества от 16.11.2020
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
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 22.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406642047			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110229	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	нет, 50-50-14/035/2007-404		
Адрес:	Московская область, Щелковский район, СНТ "Солнечный", д.51		
Основная характеристика (для сооружения):	данные отсутствуют	21	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	87595.78		
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

На основании запроса от 22.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
22.07.2021 № 99/2021/406642047			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110229	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:14:0020355:116
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	Вольская Лилия Камилевна		
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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
22.07.2021 № 99/2021/406642047			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110229	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Логунова Олеся Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/014-50/014/002/2015-3287/2 от 23.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	08.12.2020	
	номер государственной регистрации:	50:14:0000000:110229-50/158/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2020 по 16.11.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мареськина Олеся Валерьевна	
3.1.1.	основание государственной регистрации:		
	Договор займа с одновременной ипотекой (залогом) недвижимого имущества от 16.11.2020		
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	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.11.2020 № 99/2020/360565381			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110449	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-14/035/2007-405, Инвентарный номер: нет		
Адрес:	Московская область, Щелковский район, СНТ "Солнечный", д 51		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	17.4	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	72579.36		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

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

На основании запроса от 16.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.11.2020 № 99/2020/360565381			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110449	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:14:0020355:116	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Вольская Лилия Камилевна		
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

Сведения о зарегистрированных правах			
Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
		Всего разделов: ____	
		Всего листов выписки: ____	
17.11.2020 № 99/2020/360565381			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:110449	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Логунова Олеся Сергеевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50-50/014-50/014/002/2015-3288/2 от 23.06.2015	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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
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 22.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

Номер кадастрового квартала:	50:14:0020355
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.1997
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:14:00:60171
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садовый дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, снт "Солнечный", уч-к 51
Площадь:	780 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	872929.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0000000:110229, 50:14:0000000:110449, 50-14-00-412-51, 50:14:0000000:147074
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для садоводства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Вольская Лилия Камилевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Логунова Олеся Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/014-50/014/002/2015-3286/2 от 23.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	08.12.2020	

	номер государственной регистрации:	50:14:0020355:116-50/158/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2020 по 16.11.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мареськина Олеся Валерьевна
	основание государственной регистрации:	'Договор займа с одновременной ипотекой (залогом) недвижимого имущества ' от 16.11.2020
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
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	499361.22	2231083.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2	499342.12	2231116.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	499341.14	2231120.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	499336.89	2231120.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	499323.3	2231114.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	499334.53	2231095.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	499346.31	2231074.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:14:0020355:116/1</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:14:0020355:116/2</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:14:0020355:116/3</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	80	
2	20.88	
3	17.83	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			

Система координат: МСК-73 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
8	499348.85	2231101.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	499345.03	2231108.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	499343.64	2231107.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	499341.46	2231111.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	499335.91	2231108.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	499340.61	2231100.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	499344.43	2231102.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	499345.55	2231100.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	499346.51	2231099.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	499347.79	2231099.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	499348.42	2231100.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	499348.85	2231078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	499345.66	2231083.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	499342.81	2231082.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	499345.99	2231076.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	499332.25	2231105.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____

22.07.2021 № 99/2021/406640684
Кадастровый номер: 50:14:0020355:116

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
24	499332.25	2231107.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	499331.41	2231109.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	499329.86	2231109.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	499327.23	2231108.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	499329.66	2231104.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-73			
Зона №			
Номер	Координаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения

ТОЧКИ	X	Y	на местности	координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
8	499348.85	2231101.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	499345.03	2231108.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	499343.64	2231107.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	499341.46	2231111.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	499335.91	2231108.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	499340.61	2231100.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	499344.43	2231102.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	499345.55	2231100.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	499346.51	2231099.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	499347.79	2231099.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	499348.42	2231100.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	499348.85	2231078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	499345.66	2231083.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	499342.81	2231082.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	499345.99	2231076.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	499332.25	2231105.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

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
24	499332.25	2231107.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	499331.41	2231109.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	499329.86	2231109.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	499327.23	2231108.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	499329.66	2231104.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684				
Кадастровый номер:			50:14:0020355:116	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
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
8	499348.85	2231101.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

9	499345.03	2231108.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	499343.64	2231107.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	499341.46	2231111.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	499335.91	2231108.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	499340.61	2231100.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	499344.43	2231102.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	499345.55	2231100.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	499346.51	2231099.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	499347.79	2231099.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	499348.42	2231100.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	499348.85	2231078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	499345.66	2231083.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	499342.81	2231082.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	499345.99	2231076.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	499332.25	2231105.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.07.2021 № 99/2021/406640684			
Кадастровый номер:		50:14:0020355:116	

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



24	499332.25	2231107.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	499331.41	2231109.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	499329.86	2231109.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	499327.23	2231108.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	499329.66	2231104.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 4. Информация, полученная из открытых источников

Объекты-аналоги для расчёта стоимости земельного участка

Объект-аналог №1

Продажа участка 6 сот. Московская область, Щелково городской округ, Литвиново Парк коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 243438364

Участок, 6 сот.

Московская область, Щелково городской округ, Литвиново Парк коттеджный поселок [На карте](#)

Фряновское шоссе, 34 км от МКАД

В избранное

Выборочно для строительства дома на этом участке

Выбрать



14 фото

6.0 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Участок 6 и 12 соток в Литвиново, ИЖС, 34 км. от Москвы. Очень живописное место. В стоимость входит ГАЗ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ДОРОГИ. Рядом грибной лес, озеро, церковь, спортивный комплекс, школа, детский сад, больница, магазины. До автобусной остановки 10 мин пешком. Продажа от собственника по ДКП. Без посредников! Возможна рассрочка. Хотите жить на природе и при этом пользоваться инфраструктурой большого поселка? Звоните, пишите!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

540 000 Р
90 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Юрий Рожков
Документы агента проверены

ТАУНХАУСЫ
Таунхаусы в ипотеку от 0,1%
Готовые таунхаусы от 12,9 млн руб. Детский сад на территории. Новая Москва, Киевское ш., 22 км.
+7 (495) 480-09-09

Застройщик ООО «Бараново-33». Ипотека от ПАО «Сбербанк», лиц. №1481 от 11.08.2015. Ставка от 0,1%, ПВ от 15%, сумма до 12 млн рублей на срок до 30 лет. Подробнее на [avastat.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

LEVEL
Level Юнкопартовая
Синдга 20% Волнистая небоскрёбы высотой до 69 этажей и близость к реке.
+7 (495) 152-64-26

Застройщик ООО СЗ АПД, ПД на выданный. Акция до 31.07.22. Подробности и условия акции на [level.ru](#)

КМ
Семейный квартал iLove
Квартиры бизнес-класса от 23,8 млн р. 10 минут пешком от м. Киевская. С отделкой и без. Синдга до 10% до 31.07.22
+7 (495) 432-02-80

Объект-аналог №2

Продаю участок 8.9сот. ул. Садовая, Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп - база ЦИАН, объявление 275179718

Участок, 8,9 сот.

Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп. ул. Садовая [На карте](#)

Фряновское шоссе, 42 км от МКАД

Щелковское шоссе, 42 км от МКАД

Ярославское шоссе, 46 км от МКАД

В избранное

Выборочно для строительства дома на этом участке

Выбрать



5 фото

8.9 сот.
Площадь

Садоводство
Статус земли

Продаётся участок 8.9 соток, свет проведен. Участком не занимались.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

800 000 Р
89 888 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Собственник
ID 81629503

ИПОТЕКА
Ипотека 5,5% на 5 лет
Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!
+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (лиц. №1481 от 11.08.2015). Ставка 5,5% руб. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ПВ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробнее на [millempark.ru](#)

ТАУНХАУСЫ
Таунхаусы в ипотеку от 0,1%
Готовые таунхаусы от 12,9 млн руб. Детский сад на территории. Новая Москва, Киевское ш., 22 км.
+7 (495) 480-09-09

Застройщик ООО «Бараново-33». Ипотека от ПАО «Сбербанк», лиц. №1481 от 11.08.2015. Ставка от 0,1%, ПВ от 15%, сумма до 12 млн рублей на срок до 30 лет. Подробнее на [avastat.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

Объект-аналог №3

Продажа участка 6 сот. Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп - база ЦИАН, объявление 272610739

вчера, 00:11 431 просмотр, 1 за сегодня

Р. Платное

Участок, 6 сот.

Московская область, Щелково городской округ, Сады на Реке дп [На карте](#)
 Щелковское шоссе, 42 км от МКАД Фряновское шоссе, 42 км от МКАД

В избранное Выбрать



13 фото

6.0 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

id4505

Продается участок в живописном месте между лесом и рекой Воря, рядом с деревней Каблукое, г.о. Щелково, дачный пос. Сады на Реке, 37 км от МКАД. Площадь участка 6 сот. Участок сухой, ровный, правильной формы. Прописка возможна. Участки обеспечиваются электричеством 15 кВт по госпрограмме. Газовая труба проходит по границе поселка - подключение газа в перспективе. Выход к реке, в дачном посёлке есть свой маленький пляж, место для рыбалки, строится детская площадка на территории посёлка. Подходит для ПМЖ. Съезд к поселку непосредственно с Фряновского шоссе. От шоссе до участка 500 м, при этом тихо. В деревне Каблукое есть продуктовый и строительный магазин, церковь и автобусная остановка.

Помощь в одобрении ипотеки. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов

560 000 Р
93 333 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Агентство недвижимости А.М.О.Н.
Документы проверены

ЦИАН.Ипотека
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Ипотека 5,5% на 5 лет
Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!
+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (льз, №1481 от 11.08.2015). Ставка 5,5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ПИ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на [millennium-park.ru](#)

Таунхаусы в ипотеку от 0,1%
Готовые таунхаусы от 12,9 млн руб. Детский сад на территории. Новая Москва, Киевское ш., 22 км.
+7 (495) 480-09-09

Застройщик ООО «Бараново-33». Ипотека от ПАО «Сбербанк», льз, №1481 от 11.08.2015. Ставка от 0,1%, ПИ от 15%, сумма до 12 млн рублей на срок до 30 лет. Подробности на [акватория-park.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

Дома в ипотеку от 0,1%
Коттеджи от 13,2 млн руб. в закрытом поселке. Отделка white box, «под ключ». Киевское ш., 25 км.
+7 (495) 480-09-09

White box - предчистовая отделка. Застройщик ООО «Мартемьяново»
Рязаньский, Ипотека от АИР-Бизнес, №1044 от 08.10.2014, №1024 от 08.10.2014

Объект-аналог №4

Продаю участок 10 сот. ул. Фиалковая, Московская область, Щелково городской округ, Цветочная территория м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 275591003

Участок, 10 сот.

Московская область, Щелково городской округ, Цветочная территория, ул. Фиалковая [На карте](#)
 Щелковское шоссе, 45 мин. на транспорте
 Щелковское шоссе, 36 км от МКАД Фряновское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное Выбрать



4 фото

10.0 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

Отличный участок правильной формы в развивающемся СНТ "Территория цветочная". Хорошее место как для дачи, так и для постоянного проживания! Река, лес рядом. Удобная транспортная доступность. Готовы к сделке!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

750 000 Р
75 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ЦИАН.Ипотека
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Дмитрий Новок
PRO
Еще 4 объекта

Ипотека 5,5% на 5 лет
Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!
+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (льз, №1481 от 11.08.2015). Ставка 5,5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ПИ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на [millennium-park.ru](#)

Готовые таунхаусы от 9,7 млн Р
Новая Рига 24 км от МКАД. Все коммуникации подключены. Большие окна и новые планировки
+7 (499) 444-84-23

Застройщик: Орландо, КП «Наньбридж»

[Перейти на сайт](#)

Дома в ипотеку от 0,1%
Коттеджи от 13,2 млн руб. в закрытом поселке. Отделка white box, «под ключ». Киевское ш., 25 км.

Объект-аналог №5

Продаю участок 10 сот. Московская область, Щелково городской округ, Первая Алексеевка деревня - база ЦИАН, объявление 273438545

3 июл, 14:35 451 просмотр, 4 за сегодня

Участок, 10 сот.

Московская область Щелково городской округ, Первая Алексеевка деревня [На карте](#)

Щелковское шоссе, 31 км от МКАД Горьковское шоссе, 39 км от МКАД

В избранное

Выборать компанию для строительства дома на этом участке

Выборать

8 фото

10.0 сот. **Садоводство**

Площадь Статус земли

Продажа земельного участка в СНТ Энергетик (рядом с д.Алексеевка 1). Экологически чистый район, рядом множество лесов, река Воря с пляжем, озера. Круглогодичный асфальтированный подъезд, территория СНТогорожена, шлабзаум, участок ровный, правильной формы, отсыпан, дороги зимой чистятся.

Электричество 15 кВт. Прямой договор с МОЭСК. Участок огорожен (передняя часть профнастил, сбоку-рабица).

1 100 000 Р

110 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 4 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Татьяна Цымбалова

Профи PRO

Документы агента проверены

Гранд Недвижимость

3.4 ★★★★★ 5 отзывов

Опыт работы с 2008 года

Еще 44 объекта

РЕЗИДЕНЦИЯ АЭРО

В сердце леса с городским комфортом! Выгодное предложение на старте продаж!

+7 (495) 748-84-88

*Не является рекламой. Авторский эскиз «Эксперт», ООО «МОДЕРН»

Перейти на сайт

ЭКОПРОЕКТ WEST GARDEN

Скидка до 15%! Квартиры в парке у реки. Ключи в 2022 году! Зеленый район. Ипотека от 1.1%

+7 (495) 186-02-63

Застройщик АО «ИНТЕКО», ГД на наш.дом.рф. Акция до 31.07.2022. Подробнее на garden-west.ru/purchase/actions. ПАО Банк «ФК Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14г. Ставка 1.1% действует на 1-й год кредитования (не до ввода в эксплуатацию), далее повышается до 6.1%. ПИВ от 20%. Срок до 30 лет. Сумма до 12 млн р.

Объекты-аналоги для расчёта стоимости дома

Объект-аналог №1

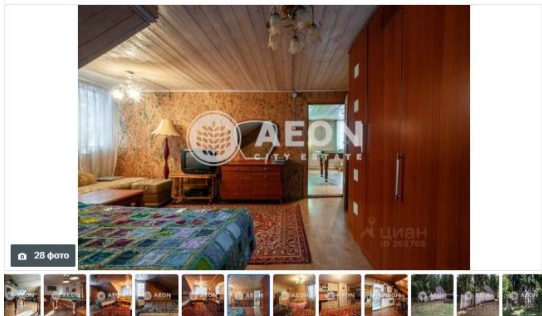
Продажа дома 210м² Московская область, Щелково городской округ, ПКИЗ Слава территория, 50 - база ЦИАН, объявление 272856613

2-этажный дом, 210 м²

Московская область. Щелково городской округ. ПКИЗ Слава территория.
50 на карте

Щелковское шоссе, 41 км от МКАД на карте | Фряновское шоссе, 41 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)



28 фото

210 м² Общая
15.0 сот. Участок
Деревянный Материал дома
2 Этажей в доме

Элитный закрытый охраняемый посёлок КИЗ Слава. Предлагается дом на участке правильной формы с вековыми деревьями (преимущественно хвойные деревья сосны, ели). Тихий, спокойный, интеллигентный поселок. Развитая инфраструктура: магазин, каток, футбольное поле, горнолыжный спуск, теннисные корты, фитнес-центр, православный храм Георгия Победоносца, детская площадка, достаточно пространства для пеших и велосипедных прогулок и бега. Недалеко река Воря для купания и рыбной ловли, есть родник. Двухэтажный коттедж общей площадью 210 кв.м. Удобная планировка на первом этаже находится спальня, кухня, гостиная, ванная, бойлер. На втором этаже зона отдыха с бильярдом и две спальни. К дому примыкает крытая просторная веранда с мангалом. Электричество 15 кВт, централизованный газ можно подвести, дом сейчас топится жидким топливом.

13 000 000 Р

61 905 Р/м²

от 106 641 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AEON CITY ESTATE
[Документы проверены](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Ипотека 5.5% на 5 лет
Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!
+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (заяв. №1481 от 11.08.2015). Ставка 5.5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ИБ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на [milleium-park.ru](#)

ЖК «Южная Битца» от ГК ФСК
Своя квартира от 21 000 руб./мес.
+7 (495) 023-84-59

Застройщик ДСК-1 «Южная Битца». ПД на наш дом.рф. Семейная ипотека от ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (заяв. №1978 от 06.02.2016). Ставка на весь срок ИБ от 15,03%. Макс. сумма 12 млн руб. на срок до 30 лет.

[Перейти на сайт](#)

ЖК бизнес-класса AQUATORIA

Объект-аналог №2

Продаю дом 120м² Московская область, Щелково городской округ, Орион СНТ, 97 - база ЦИАН, объявление 273151796

2-этажный дом, 120 м²

Московская область. Щелково городской округ. Орион СНТ. 97 на карте

Щелковское шоссе, 35 км от МКАД на карте | Фряновское шоссе, 35 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)



24 фото

120 м² Общая
6.0 сот. Участок
Блочный Материал дома
2 Этажей в доме
2001 Построен

Продается дача в 30 км от Москвы. Продается дом общей площадью 120 метров, на участке 6 соток, в ближайшем Подмоскowie, по адресу: Московская область, Щелковский район, СНТ Орион, рядом с деревней Каблукново. Фряновское шоссе 30 км от МКАД. Дом построен из блоков, оштукатурен, внутри вагонка. Потолки 2,9 метра. Установлены пластиковые окна. В доме 4 комнаты - три спальни, гостиная, кухня и коридор. Имеется терраса и мансарда, есть подвал. Перекрытия между подвалом и первым этажом железобетонные плиты, а между первым и вторым заложены железные швеллера. Канализация - септик танк, новый. Санузел выложен плиткой. В доме есть отопительная разводка, но надо ставить электрический котел. Участок правильной формы, ухоженный, сухой и солнечный. Высажены плодовые деревья и кусты смородины, сделаны грядки. На участке имеется вода для полива, рядом родник. Земля и дом оформлены, а дом зарегистрирован в статусе жилой. Соседи живут круглогодично. СНТ подходит под программу газификации президента.

Добраться можно от м. Щелковская на социальном или коммерческом автобусе. От остановки до дачи 15 минут пешком. Рядом с остановкой церковь, продуктовый и строительный магазины. До ближайшего поселка Литвиново пять минут на автомобиле, где есть вся необходимая инфраструктура: школа, детский сад, почта, магазины: Магнит и Пятёрочка.

4 900 000 Р

40 833 Р/м²

от 40 195 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТСН ВЛАДИС
[Документы проверены](#)

РИЭЛТОР
Мария Евстигнеева

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,9%

Ипотека 5.5% на 5 лет
Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!
+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (заяв. №1481 от 11.08.2015). Ставка 5.5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ИБ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на [milleium-park.ru](#)

Level Южнопортовая
Комфорт-класс в новом перспективном районе. 3 вида отделки. 2 га благоустроенной территории.
+7 (495) 152-64-26

Застройщик ООО СЗ АПД. ПД на наш дом.рф.

Объект-аналог №3

Продажа дома 94.1м² ул. Речная, Московская область, Щелково городской округ, Каблуково деревня м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 273081493

2-этажный дом, 94,1 м²

Московская область. Щелково городской округ. Каблуково деревня, ул. Речная [На карте](#)

▲ Щелковская - 90 мин. на транспорте

■ Фряновское шоссе, 45 км от МКАД ■ Щелковское шоссе, 45 км от МКАД

В избранное



22 фото

94,1 м² Общая

6,0 сот. Участок

Деревянный Материал дома

2 Этажей в доме

2021 Построен

Продаем 2х этажный дом 94,1 кв.м в 50 м от реки Воря. Дом находится в деревне Каблуково, Щелковский район, Фряновское шоссе. Дом каркасный, утеплен зима -. В доме 3 спальни 10кв м+20кв м+18 кв м. Кухня-гостиная 25 кв м. 2 ванные комнаты по 6 кв м. Прихожая 8 кв м. Веранда 9 кв м. Фундамент - свайно-железобетонные. 4 м. Участок 6 соток ИЖС. На участке есть электричество 15 кВт, септик и колодец. В 50м от дома река Воря. В 1 км от деревни проходит ЦКАД. В Каблуково есть церковь и магазины, а также автобусная остановка на Москву до станции м Щелковская. В 5 минутах езды на машине располагается поселок Литвиново со школой, супермаркетами и всей инфраструктурой. В деревне Гребнево находится дом дача художника-модельера В. М. Зайцева. Здесь он проживает более 20 лет и недавно ему вручен знак Почетный гражданин сельского поселения Орудневское. Строили для своей семьи, поэтому качество гарантируем.



Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

Выбрать

5 700 000 Р

60 574 Р/м²

от 46 758 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

Показать телефон

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 4 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,9%

Ирина Глушакова

Профи PRO

Документы агента проверены

Нет отзывов

Опыт работы с 2010 года

Еще 28 объектов

Квартал «Театральный дом»

Готовые De Luxe residences на Поварской. Возможности объединения до 400 м². Рассрочка 0%

+7 (495) 023-67-45

De Luxe - Делюкс. Рассрочка от застройщика АО «Илэкс-Технопарк» до 1 года. ПВ 50%. Сумма ограничена стоимостью квартиры. Подробности на [mfa-development.ru](#)

Перейти на сайт

Ипотека 5,5% на 5 лет

Постройте идеальный дом в Миллениум Парк. Начните строительство уже завтра!

+7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (лиц. №74481 от 11.08.2015). Ставка 5,5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,0%, ПВ от 25% МЗС, сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на [mileniumpark.ru](#)

Экопарк West Garden

Скидка до 15%! Квартиры в парке у реки. Ключи в 2022 году! Заленый район. Ипотека

Объект-аналог №4

Купить дом 32.1м² Московская область, Щелково городской округ, Дельфин СНТ м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 273170163

2-этажный дом, 32,1 м²

Московская область. Щелково городской округ. Дельфин СНТ [На карте](#)

▲ Щелковская - 40 мин. на транспорте

■ Фряновское шоссе, 37 км от МКАД ■ Щелковское шоссе, 39 км от МКАД

В избранное



10 фото

32,1 м² Общая

5,33 сот. Участок

Каркасный Материал дома

2 Этажей в доме

Продается отличная дача Щелковский район, СНТ Дельфин. Участок правильной прямоугольной формы, площадь 5,33 сотки официально по документам, по факту граничит с лесом можно прибивать. На участке свет, садовый домик 4х5 (первый этаж утеплен, 2 хоз. блока, туалет). Въезд в СНТ через шлагбаум, некоторые соседи живут постоянно, тихое и спокойное место! Подробнее по телефону, звоните!



Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

Выбрать

2 299 000 Р

71 620 Р/м²

от 18 859 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 4 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,9%

Аркадий Арефьев

Опытный PRO

Документы агента проверены

Аркадия

Нет отзывов

Опыт работы с 2009 года

Еще 5 объектов

ЖК «Роттердам» от ФСК

Скидки 15% в ФСК Outlet

+7 (495) 182-17-61

Застройщик «ФСК Роттердам», ГД на наш дом.рф. Предложение до 31.07.2022 на ограниченный пул квартир, подробности на [fisk.ru](#), Outlet - аутлет

Перейти на сайт

Level Нагатинская

Скидка 20%. Квартиры на первой береговой линии. Три вида отделки

+7 (495) 023-37-08

Застройщик ООО СЗ «Инвестиционное развитие», ГД на наш дом.рф. Акция

Объект-аналог №5

Продажа дома 96.7м² Московская область, Щелково городской округ, Озерный СНТ, 57 - база ЦИАН, объявление 273384724

2-этажный дом, 96,7 м²

Московская область, Щелково городской округ, Озерный СНТ, 57 [На карте](#)

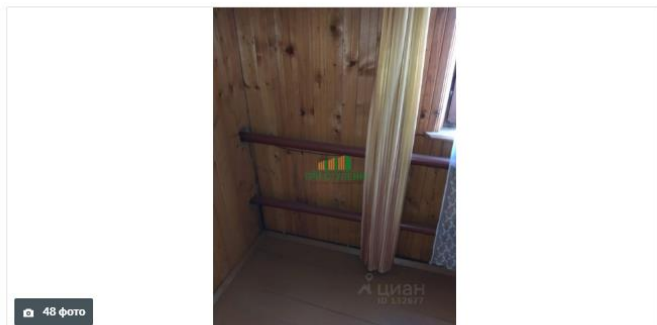
Щелковское шоссе, 40 км от МКАД [Щелковское шоссе, 40 км от МКАД](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Дополнительно](#)



 Выбрать компанию
 для строительства
 дома на этом
 участке

[Выбрать](#)



48 фото



96,7 м²
Общая

9.5 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

2
Этажей в доме

Продается двухэтажный дом из бруса облицованный кирпичом 96,7 кв.м.на участке 942 кв.м.в Московской области .Щелковский район,СНТ "Озерный".Земли сельскохозяйственного назначения,разрешенное использование : для садоводства.Участок и дом в собственности.На участке гараж на 1 авто и летняя кухня.В доме на первом этаже кухня, зал с камином,спальня; на втором этаже 2 спальные комнаты и балкон. Санузел на улице.Есть скважина . В дом заведен только свет. С участка выход прямо в лес.На участке баня.Дорога до СНТ асфальтированная,по СНТ дорога щебенка.От бетонки 1.5км, рядом лес,озеро Камешки и озеро Черное. Заезд в СНТ через выдвижные ворота от пульты.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

5 000 000 Р ↓

51 706 Р/м²

от 41 016 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать](#)


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Три Ступени
[Документы проверены](#)


 РИЕЛТОР
Наталья Сафронова

[ЦИАН.ипотека](#)

Один запрос в 4 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,9%



Клубный поселок «Петрово-Дальнее»
 Поселок застраивается. Честные цены. Отличные
 продажи. Спешите!
 +7 (495) 565-30-04

Застраивщик Penny Lane Realty.

[Перейти на сайт](#)



Ипотека 5,5% на 5 лет
 Постройте идеальный дом в Миллениум
 Парк. Начните строительство уже завтра!
 +7 (499) 490-92-56

Ипотека ПАО Сбербанк (лиц. №1481 от 11.08.2015). Ставка 5,5% субс. застройщиком на 5 лет, далее ставка от 10,8%, ПВ от 25%. Макс. сумма 100 млн руб. на срок до 30 лет. Подробности на millennium-park.ru