

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«Московский областной судебный центр оценки и  
экспертизы»**

**Отчет  
№ 782/06-2020**

**Об определении рыночной стоимости права собственности  
на земельный участок кадастровый № 50:23:0020314:22 с  
улучшениями в виде жилого дома, кадастровый № 50-50-  
23/182/2008-397 и бани условный №50-50-23/042/2012-203,  
расположенными по адресу: Московская область,  
Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ  
"Гжель-5", уч. 3.**

**Дата оценки:** 04 июня 2020 года

**Дата составления отчета:** 19 июня 2020

**Заказчик:** Финансовый управляющий Болтачева Е.Н.

**Москва, 2020 год**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	3
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	6
1.3. Сведения об Оценщиках .....	7
1.4. Сведения о Заказчике .....	7
1.5. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки .....	8
1.6. Сертификат качества оценки .....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	10
2.1. Перечень документов, используемых для определения количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта .....	10
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
2.2.1. Месторасположение объекта оценки .....	12
2.2.2. Характеристики земельного участка.....	13
2.2.3. Характеристики оцениваемого жилого дома как объекта капитального строительства (ОКС) .....	15
3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ .....	37
3.1. Макроэкономическая ситуация, влияние на рынок жилья.....	38
3.2. Обзор рынка загородного жилья и земли Московской области. ....	41
3.3. Анализ недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект.....	44
3.4. Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. ....	48
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	59
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного улучшениями.....	59
5. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
5.1. Этапы проведения оценки.....	60
5.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества. подходы к оценке .....	61
5.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода .....	64
5.3.1. Расчет затрат на замещение .....	65
5.3.2. Определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.....	74
5.3.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж (количественных корректировок).....	76
5.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода .....	85
5.4.1. Расчёт рыночной единого объекта недвижимости.....	85
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ....	96
7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	97
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ. ....	98
8.1. Нормативные документы.....	98
8.2. Методическая литература .....	98
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ....	98
Приложение 1 Информационный материал по объекту .....	104
Приложение 2 Квалификационные документы оценщика.....	132
Приложение 3 Распечатка подтверждающей расчётные данные информации интернет-сайтов .....	138

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

### 1.1. Основные факты и выводы

	№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Площадь, кв. м	Адрес объекта	Кадастровый номер или условный номер	Свидетельство о регистрации права
	1	Жилой дом	300,2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Кадастровый номер: 50-50-23/182/2008-397, Инвентарный номер: 46:248:002:000189220	от 16.03.2012 г. 50-АГН 511036, запись регистрации 50-50-23/042/2012-202
	2	Баня	36,0		Условный номер: 50-50-23/042/2012-203	от 16.03.2012 г. 50-АГН 511037, запись регистрации 50-50-23/042/2012-203
	3	Земельный участок	1 375,0		50:23:0020314:22	от 13.01.2010 г. 50-НЛН 741891
<b>Наличие обременений</b>				<b>Наличие/отсутствие перепланировки</b>		
н/д				н/д		
Описание здания	Тип/серия дома/материал		Этажность	Год постройки здания	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Бревенчатый (частично кирпичный)		3 (с цокольным эт)	2008	н/д	н/д
Адрес объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3					
Оцениваемые права	Право собственности					
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	н/д					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений					
Заказчик оценки	Финансовый управляющий Болтачева Е.Н.					

Отчет №785/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Основание оценки	Договор № 782/06-2020 от 02.05.2020 г.				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Автономная некоммерческая организация	«Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»		Юридический адрес: 141207, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом. III, комн. 4 ИНН 5038117374, КПП 503801001 Р/с 40703810402680000022 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593	1155000004686 от 10.11.2015 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика:	
				о членстве в СРОО полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Волкова Ольга Тимофеевна Тел: 8 (495) 272-1-555 yana@expert-ocenchnik.ru	5 лет.	2503	СРОО «ЭС»	Страховой полис №2000SB40R0610 Страхового акционерного общества ВСК, срок действия полиса: с 29.03.2020 г. по 28.03.2021 г, Страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439787 (рег. номер 772403015282), выдан Аккредитованным образовательным частным объединением высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" 18.12.2017 года. Квалификационный аттестат №005486-1 от 16 марта 2018 г. «Оценка недвижимости»
Даты	Осмотра объекта		Дата Оценки	Составления отчета	
	02.06.2020		04 июня 2020 года	19 июня 2020 года	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода		Доходного подхода	Затратного подхода	
	9 924 312 рублей		Обоснованный отказ	10 055 179 рублей	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость				
	9 967 000 (Девять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей				

Отчет №785/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.
---	---

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик

  
\_\_\_\_\_ (Волкова О.Т.)

Отчет утвердил Директор АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

  
\_\_\_\_\_ (Давыдова Н.В.)



## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	права собственности на земельный участок кадастровый № 50:23:0020314:22 с улучшениями в виде жилого дома, кадастровый № 50-50-23/182/2008-397 и бани условный №50-50-23/042/2012-203, расположенными по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3.
Адрес объекта оценки:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки:	Не зарегистрированы
Собственники объекта оценки:	
Заказчик:	Финансовый управляющий Болтачева Е.Н.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Рыночная
Основания проведения оценки:	Договор 782/06-2020 от 02.06.2020 г.
Дата оценки:	04 июня 2020 года
Дата осмотра:	02.06.2020 года
Дата составления отчета:	19 июня 2020 года
Порядковый номер отчета	782/06-2020
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</li> <li>Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 № 611.</li> <li>Стандарты и правила соответствующей Саморегулируемой Организации оценщиков, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО — НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».</li> <li>Оценщики независимы от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> </ul>
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки.</li> <li>Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.</li> </ul>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	с 02.06.2020 г. по 09.06.2020 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Отсутствует

### 1.3. Сведения об Оценщиках

ФИО	<b>Волкова Ольга Тимофеевна</b>
Страхование профессиональной деятельности Оценщика	Страховой полис №2000SB40R0610 Страхового акционерного общества ВСК, срок действия полиса: с 29.03.2020 г. по 28.03.2021 г, Страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Сведения о саморегулирующей организации оценщика:	Оценщик является членом Ассоциации "Саморегулируемая Организация оценщиков "Экспертный совет", (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1; рег. № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 г.), регистрационный номер 2503 от 06.04.2018 г.
Сведения об Оценщике:	Эл. почта: volkova@expert-ocenchnik.ru Телефон: 8 (495) 272-1-555 Почтовый адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Требование о независимости выполнено
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	<b>Автономная некоммерческая организация «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» (АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»)</b> Юридический адрес: 141207, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом. III, комн. 4 Почтовый адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. Тел. 8 (495) 150-48-29 ОГРН 1155000004686, дата присвоения 10.11.2015 г. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

### 1.4. Сведения о Заказчике

Таблица 1

Заказчик	Финансовый управляющий Болтачева Е.Н. 600901, г. Владимир, микр. Юрьевец, ул. Институтский городок, 10, а/я 19
----------	--

### **1.5. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки**

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщиков, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.
3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценке, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
9. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.
10. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.



11. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
12. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.
14. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
16. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
17. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
18. Для расчёта рыночной стоимости сравнительным подходом использовалась общая площадь, указанная в правоустанавливающих документах (Выписка ЕГРН Приложение 1 к Отчёту) 154,9 кв.м., поскольку на практике рекламирования и продаж на рынке выставляют объекты с характеристиками, соответствующими правоустанавливающим документам.  
Для расчёта рыночной стоимости затратным подходом использовалась общая площадь, указанная в документах БТИ: 178,3 кв.м., поскольку стоимость воспроизводства рассчитывается по общей площади объекта оценки, включающей все помещения, входящие в состав строения.

#### **1.6. Сертификат качества оценки**

Принимающие участие в работе оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

*1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.*

*2. Стороны выдвигают и взаимно принимают к выполнению требования строгой конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Заказчика или переданной ему по результатам оценки.*

3. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета и данных, приведённых в нём.

5. В штате фирмы имеются квалифицированные специалисты, обладающие достаточной компетенцией в данной области оценки, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

6. У Оценщика нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении участвующих сторон;

7. Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **2.1. Перечень документов, используемых для определения количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта.**

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и использованных оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Правоустанавливающие документы на объект оценки: Выписки ЕГРН и Свидетельства о государственной регистрации права собственности (Приложение 1 к Отчёту).
- Технический и кадастровый паспорта на строения, (Приложение 1 к Отчёту).
- Кадастровый паспорт на земельный участок (Приложение 1 к Отчёту)
- Фотоматериал, и данные визуального осмотра, выполненный оценщиком.

### **2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В состав оцениваемых объектов входят:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Площадь, кв. м	Адрес объекта	Кадастровый номер или условный номер	Свидетельство о регистрации права	Выписка из ЕГРН	Правообладатель	Вид права
1	Жилой дом	300,2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Кадастровый номер: 50-50-23/182/2008-397, Инвентарный номер: 46:248:002:000189220	от 16.03.2012 г. 50-АГН 511036, запись регистрации 50-50-23/042/2012-202	от 27.04.2020 г.	Забудский Вадим Иванович	собственность
2	Баня	36,0		Условный номер: 50-50-23/042/2012-203	от 16.03.2012 г. 50-АГН 511037, запись регистрации 50-50-23/042/2012-203	от 27.04.2020 г.	Забудский Вадим Иванович	собственность
3	Земельный участок	1 375,0		50:23:0020314:22	от 13.01.2010 г. 50-НЛН 741891	от 27.04.2020 г.	Забудский Вадим Иванович	собственность

## 2.2.1. Месторасположение объекта оценки

### *Справка по району<sup>1</sup>.*

Раменский муниципальный район расположен на юго-восток от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским районами, с севера – с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, с востока – с Орехово-Зуевским и Воскресенским, а с юга — со Ступинским и Домодедовским районами. Площадь района – 139,7 тысячи гектаров. Население составляет 273 тысячи человек. В городском поселении Раменское проживает 98,8 тысячи человек. В составе района в настоящее время — 21 муниципальное образование: 6 городских и 15 сельских, куда входят 242 населённых пункта.

Гжель — село в Раменском районе Московской области, находится в 43 км от МКАД. Население — 1006 чел. По территории села протекает река Гжелка, впадающая в Москву-реку.

В районе села Гжель в 1986 и 1988 гг. археологами А. Е. Кравцовым и А. Г. Векслером обнаружено поселение древнерусского времени и грунтовый могильник XIV—XVII вв. Название Гжель известно по духовной грамоте Ивана Калиты 1330-х гг. Он завещал село своему сыну Ивану Красному. Затем оно принадлежало Дмитрию Донскому, Василию I его вдове Софье Витовтовне. В XVII—XVIII вв. Гжель входила в состав Вохонской десятины Замосковной половины Московского уезда, а после 1781 года — Бронницкого уезда Московской губернии и была центром одноименной волости.

В начале XVII в. в селе отмечены 2 деревянных храма: действующая церковь Успения Пресвятой Богородицы и церковь Дмитрия Солунского («пуста и обвалилась»). В дальнейшем, в документах упоминается лишь Успенская церковь. В 1701 году в Гжели построен каменный храм, разобранный в 1882—1885 гг. при строительстве нового здания. Существующая церковь в Гжели была построена по проекту К. В. Гриневского и освящена 24 ноября 1885 года.

Керамический промысел приобрёл большое значение в XIX веке. Во второй половине XIX в. основные керамические заводы Гжельской волости располагались в селе Речицы, деревнях Бахтеево, Меткомелино, Новохаритоново, Трошково, Фенино. В селе Гжель находилось лишь два мелкотоварных завода: Е. М. Малина и И. И. Николаева, специализировавшихся на изготовлении горшков.

До 2002 года Гжель была центром Гжельского сельского округа.

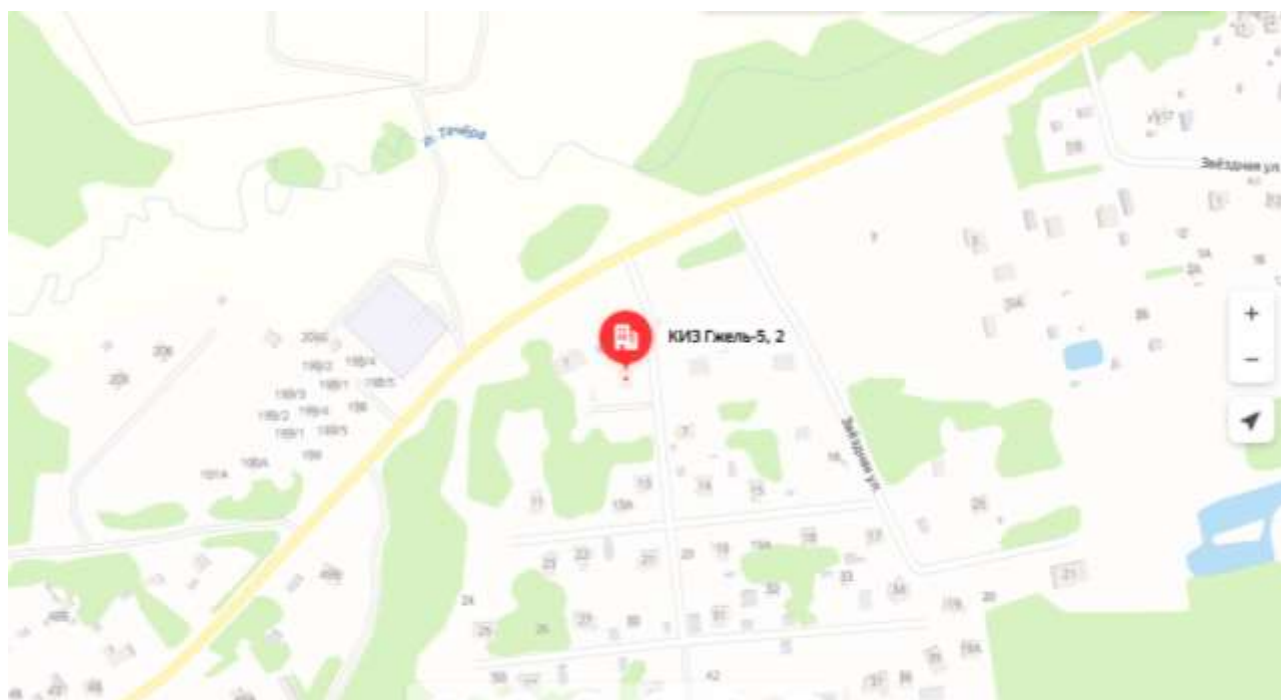
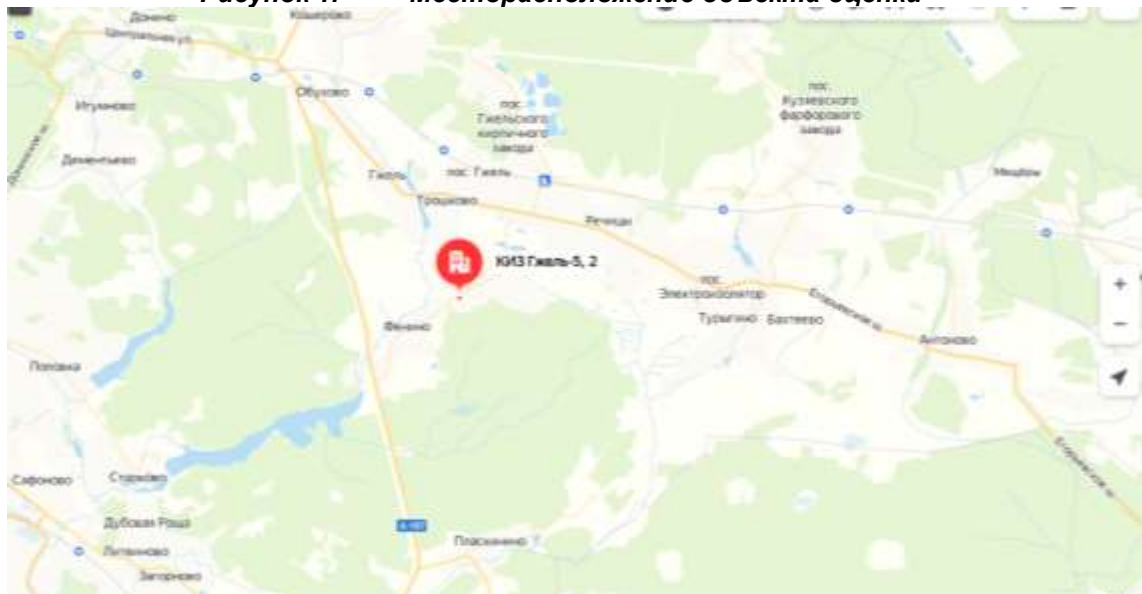
В настоящее время в селе находится ОАО «Синь России» где изготавливают фарфоровую скульптуру, посуду и другие изделия.

Здесь же имеются дом культуры и библиотека, кафе «Гжель» и несколько магазинов, дом быта, амбулатория, центр сельского округа, памятник погибшим в годы ВОВ, отделение АО «Гжельское», детский сад и школа.

---

<sup>1</sup> <https://www.moscowmap.ru/okrug/vao/kosino-ukhtomsky.html>

**Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки**



### **Локальное месторасположение дома**

Оцениваемый объект имеет удобное местоположение. Расстояние до ближайшей станции электрички Казанского направления Гжель 3,7 км.

Из природных богатств района можно выделить расположенные поблизости: реки Течёра, Гжелка, пруд (710 м) лес – по границе КИЗ 5,2.

Экологическая обстановка в районе является благоприятной.

Соседние районы г. Гжель, Раменское имеют хорошую развитую инфраструктуру.

### **2.2.2. Характеристики земельного участка**

50:23:0020314:22

обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, ЗАО "Объединение Гжель"

План ЗУ

План КК

### Информация

Услуги

**Тип:**

Объект недвижимости

**Вид:**

Земельный участок

**Кадастровый номер:**

50:23:0020314:22

**Кадастровый квартал:**

50:23:0020314

**Статус:**

Ранее учтенный

**Адрес:**

обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, ЗАО "Объединение Гжель"

**Категория земель:**

Земли населённых пунктов

**Форма собственности:**

-

**Кадастровая стоимость:**

2 130 425,16 руб.

**Дата определения КС:**

01.01.2018

**Дата внесения сведений о КС:**

17.01.2019

**Дата утверждения КС:**

-

**Дата применения КС:**

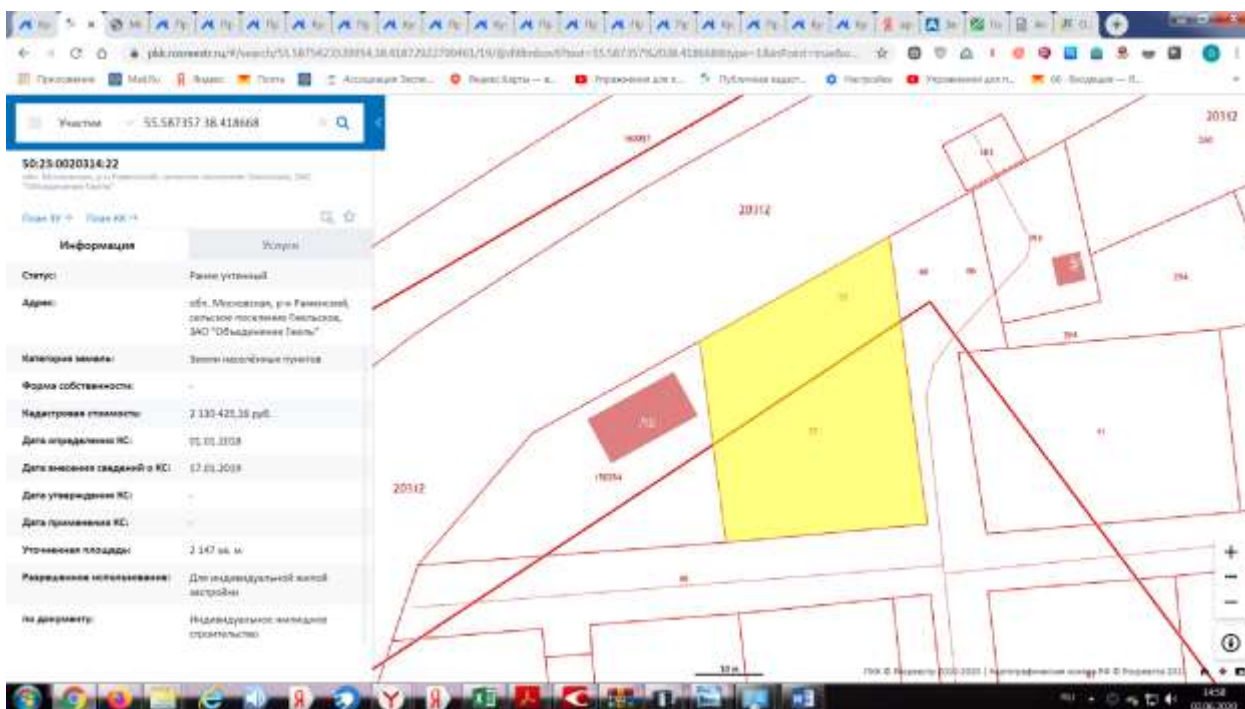
2 147 кв. м

**Разрешенное использование:**

Для индивидуальной жилой застройки

**по документу:**

Индивидуальное жилищное строительство



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.5875423539954,38.41872922790461/19/@d98mbov9?text=55.587357%2038.418668&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A20314%3A22>

Рельеф участка ровный, форма правильная, трапеции.

На участок подведены и подключены центральные коммуникации: газ, электричество, водопровод – артезианская скважина, канализация – септик.

### 2.2.3. Характеристики оцениваемого жилого дома как объекта капитального строительства (ОКС)

Основной жилой дом представляет собой трёхуровневое строение. По конструкции несущих стен дом выполнен из дерева.

По архитектуре дом выполнен в обычном классическом архитектурном стиле.

Крыша – металлочерепица.

Внутренняя отделка дома простая, класса «Standart».

В доме стены покрыты водоэмульсионным покрытием, Потолок – одноуровневый из гипсо-картонных плит и декоративных панелей. Пол – ламинат, керамическое покрытие (санузлы), Окна – пластиковые стеклопакеты. Двери – филёнчатые деревянные. В доме установлена система отопления от индивидуального котла. Часть помещений 3 этажа выполнена под чистовую отделку.

Объёмно-планировочные и технические характеристики жилого дома представлены в таблице ниже

Характеристики объекта оценки	
Назначение	Жилой дом
Адрес	РФ, Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. поселковая, д. 28
Тип конструкции жилого дома	Капитальный бревенчатый (часть кирпич)
Объёмно-планировочные характеристики	Соответствуют объекту жилого назначения
Этажность	2

<b>Характеристики объекта оценки</b>	
Год постройки	1928 (2006 пристройки, надстройки)
Год капитального ремонта	2009 г. все старые конструктивные элементы были заменены. Добавлены кирпичные несущие стены внутри дома. Фундамент заменён в 2009 году.
Общая площадь жилого дома, кв м	<b>154,9 без веранды, 178,3 с верандой</b>
Жилая площадь, кв.м	<b>84,8</b>
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	нет
Объём здания, куб.м.	<b>н/д</b>
Средняя высота этажа, м.	3,1
Количество комнат	5
<b>Инженерное обеспечение:</b>	
Газ (центральное)	Центральные сети
Электричество (центральное)	Центральные сети
Вода (центральное)	Центральные сети
Канализация (автоно-центральная)	септик.
Отопление, горячая вода (автономное)	Автономное от АГВ
Фундаменты – ленточный железобетонный	
Перекрытия	деревянные
Стены наружные – бревно, кирпич	
Стены внутренние – бревно, доска	
Крыша - многоскатная	
Кровля- оцинкованное железо.	
Снаружи отделка дома – штукатурное покрытие	
<b>Внутренняя отделка:</b>	
Стены - шпаклёвка по, окраска водоэмульсионной (ВДЭ) краской.	
Стены в санузлах, кафельное покрытие	
Потолок - одноуровневый шпаклёвка, окраска водоэмульсионной (ВДЭ) краской	
Пол - ламинат, керамическая плитка (входная группа, санузлы) плитуса-пластик, мдф	
Окна- пластиковые ст/пакеты	
Двери входная - металлическая	
Двери межкомнатные - деревянные филёнчатые	
Радиаторы отопления- биметаллические импортные	
Сантехника - импортная	
<b>Юридический статус:</b>	
Право на объект оценки	Собственность,
Правообладатель	Финансовый управляющий Болтачева Е.Н.
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН (См. Прил. 1)

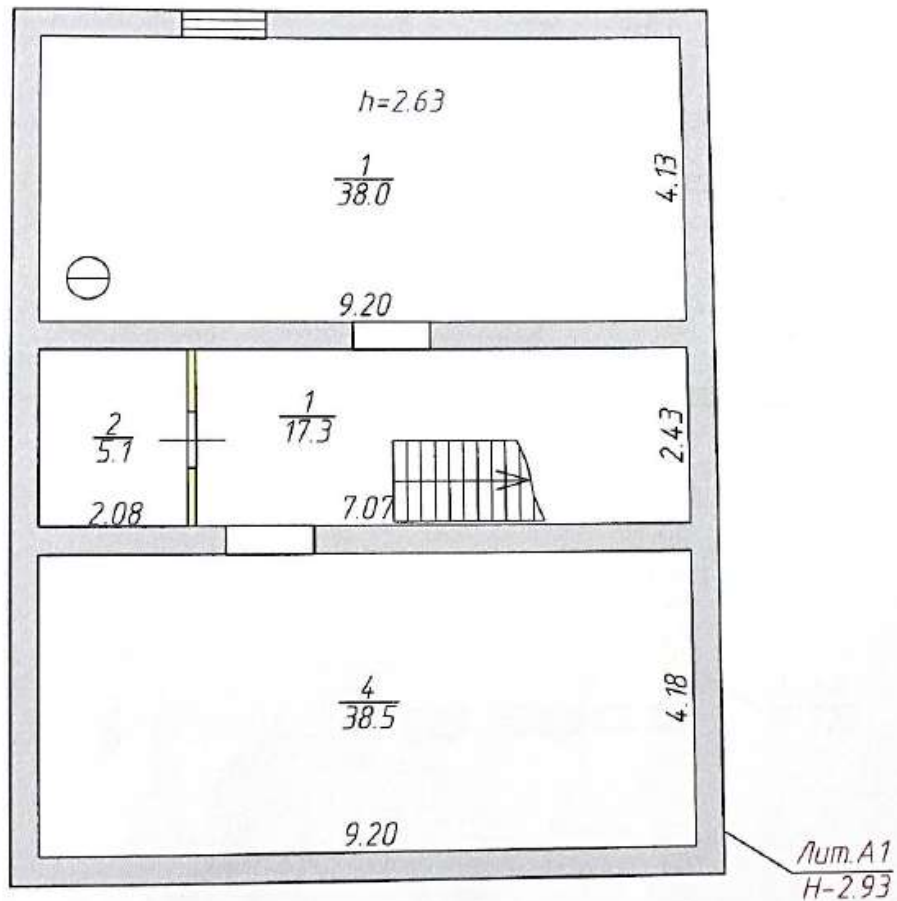
\* Площадь дома взята по данным кадастрового плана и экспликации.



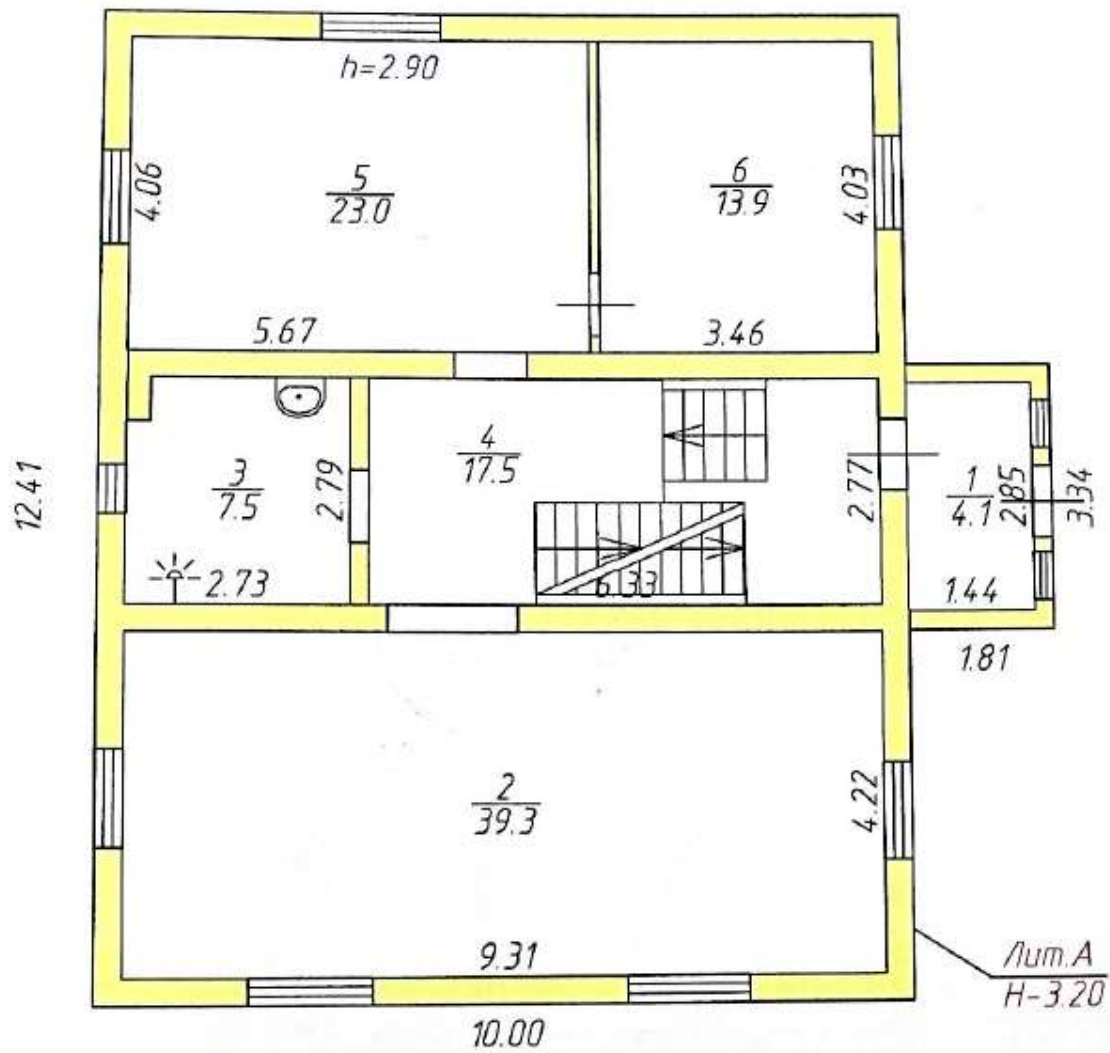
Позтажный план дома:

Цокольный Этаж

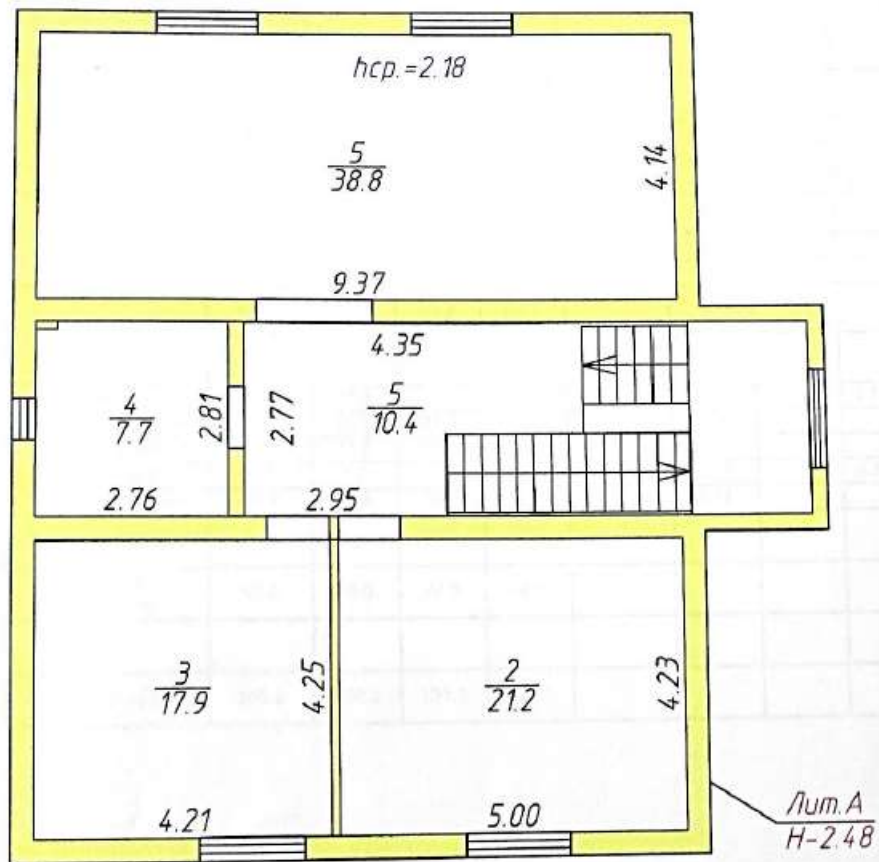
Этаж Цокольный



1-й этаж



2-й этаж



### Экспликация

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	в том числе			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м.	Высота	Самостоятельно переустроенная или переоборудованная площадь, кв.м.	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	в том числе					
							Жилая	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	Цокольный		1	Котельная	38,0	38,0		38,0		2,63		9,20*4,13
			2	Кладовая	5,1	5,1		5,1		2,63		2,45*2,08
			3	Холл	17,3	17,3		17,3		2,63		7,07*2,43
			4	Спорт зал	38,5	38,5		38,5		2,63		9,20*4,18
					Итого по Цокольному этажу:	98,9	98,9		98,9			
А	1		1	Тамбур	4,1	4,1		4,1		2,90		1,44*2,85
			2	Гостинная	39,3	39,3	39,3			2,90		9,31*4,22
			3	Санузел	7,5	7,5		7,5		2,90		2,73*2,79-0,30*0,55
			4	Лестничная клетка	17,5	17,5		17,5		2,90		6,33*2,77
			5	Кухня	23,0	23,0		23,0		2,90		5,67*4,06
			6	Кабинет	13,9	13,9	13,9			2,90		3,46*4,03
					Итого по 1 этажу:	105,3	105,3	53,2	52,1			
А	2		1	Холл	10,4	10,4		10,4		2,18		2,77*4,35-1,15*1,40
			2	Жилая комната	21,2	21,2	21,2			2,18		5,00*4,23
			3	Жилая комната	17,9	17,9	17,9			2,18		4,21*4,25
			4	Санузел	7,7	7,7		7,7		2,18		2,76*2,81-0,15*0,31
			5	Жилая комната	38,8	38,8	38,8			2,18		9,37*4,14
					Итого по 2 этажу:	96,0	96,0	77,9	18,1			
			Итого по зданию:	300,2	300,2	131,1	169,1					

**Общий вид объекта оценки.**



**Въезд в КИЗ**



**Участок**

**Общий вид объекта оценки.**



**Пруд на участке**



**Общий вид объекта оценки.**

**Дом**



**Общий вид объекта оценки.**





**Общий вид объекта оценки.**



**1-й уровень дома**

**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**2-й уровень дома**



**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**3-й уровень**

**Общий вид объекта оценки.**





**Общий вид объекта оценки.**



Общий вид объекта оценки.



Баня

**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**Общий вид объекта оценки.**



**Оборудование скважины**



**Септик**



**Газ**



**Газ**

### **3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ**

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

При анализе рынка было сделано допущение, что объект оценки сопоставим с объектами индивидуальной жилой застройки Московской области, поскольку район Косино-Ухтомский

изначально был Московской областью и сопоставим по инфраструктуре и другим параметрам с МО.

### **3.1. Макроэкономическая ситуация, влияние на рынок жилья**

Если в I квартале ВВП вырос на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, то по итогам II квартала его прирост составил 0,9%. Темп роста ВВП за 6 месяцев 2019 г. составил 0,7% относительно января – июня 2018 г.

В июле 2019 г. отмечено ускорение роста ВВП до 1,7% по сравнению с июлем 2018 г. Тем не менее Банк России пересмотрел свой годовой прогноз роста ВВП в сторону понижения с 1,0-1,5% до 0,8-1,3%. При этом российский ВВП может получить дополнительную поддержку: ключевая ставка ЦБ РФ была снижена до 7,25% в июле 2019 г. и до 7,0% в сентябре 2019 г.

Инфляция в июле 2019 г. продолжила снижение до 4,58% в годовом выражении (по сравнению с июлем 2018 г.) с отметки 4,66% в июне 2019 г. С поправкой на сезонность цены в июле выросли на 0,3% по сравнению с июнем 2019 г. Наиболее значимый вклад в прирост инфляции в июле обеспечен эффектом отложенной с начала года индексации тарифов на услуги ЖКХ.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд. руб. или 101,0% к уровню соответствующего периода прошлого года. Оборот оптовой торговли составил 6897,2 млрд. руб. (104,4% к июлю 2018 г.), из которых на долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9%.

Потребительские цены в июле 2019 г. выросли относительно декабря предыдущего года на 2,7%. В том числе на 2,7% подорожали продовольственные товары, на 1,9% – непродовольственные товары и на 3,6% увеличились цены на услуги. Годовой рост потребительских цен составил 4,6% к июлю предыдущего года. Потребительская инфляция в 2019 г. выше, чем во втором полугодии 2017 г. и в течение 2018 г.

Во II квартале 2019 г. численность рабочей силы составила 74,9 млн. человек, что на 1,0 млн. ниже, чем в соответствующем квартале прошлого года. Сокращение численности рабочей силы привело к снижению как численности занятых (на 0,8 млн. человек по сравнению со II кварталом 2018 г.), так и безработных (на 0,2 млн. человек).

Во II квартале 2019 г. ускорился рост реальных заработных плат – до 2,6%. В итоге в I полугодии среднемесячная заработная плата работников организаций составила 46210 рублей.

По итогам I полугодия 2019 г. лишь 4 регионам удалось выполнить формальные требования «майских» указов по заработным платам.

В настоящее время широко обсуждается тема четырехдневной рабочей недели. Однако в текущих экономических условиях снижение продолжительности рабочего времени с сохранением заработных плат невозможно. Более того, представления о высокой продолжительности рабочего времени в России не соответствуют данным статистики.

Во II квартале 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 0,2% относительно такого же периода прошлого года, при этом реальная начисленная заработная плата и реальный размер назначенных пенсий увеличились соответственно на 2,6% и 0,9%.

В целом в I полугодии 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 1,3% относительно такого же периода прошлого года, в то время как реальная начисленная заработная плата и реальный размер назначенных пенсий увеличились на 1,9% и 0,8% соответственно.

В I полугодии 2019 г. доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в целом по Российской Федерации составила 13,5%, что выше уровня такого же периода прошлого года (13,3%).

За первые 7 месяцев 2019 г. естественная убыль населения России усилилась и составила 209,6 тыс. человек. За январь-июль 2019 г. родилось 860,4 тыс. детей, это на 7,4% меньше, чем за аналогичный период 2018 г. В 2018 г. суммарный коэффициент рождаемости снизился до 1,58 ребенка в среднем на женщину, однако специфика настоящей ситуации не столько в общем снижении, сколько в динамике составляющих этого коэффициента по порядку рождения. Суммарный коэффициент первых рождений составил по итогам 2018 г. 0,66 ребенка в среднем на женщину. Падение кажется особенно резким на фоне 2010-2015-х годов. Такой низкий показатель первых рождений наблюдался в России единожды – в 1999 г. на «дне» нисходящего тренда рождаемости.

Численность временно пребывающих на территории России иностранных граждан к середине лета 2019 г. превысила показатели трех последних лет, главным образом, за счет туристов, приезжающих с целями работы по найму, частными и туризма. Численность трудовых мигрантов выросла почти на 300 тыс. по сравнению с прошлым годом, однако число действительных документов для работы осталось прежним – т.е. рост численности трудовых мигрантов не сопровождался ростом числа легализованных на рынке труда.

Итоги первого полугодия и 7 месяцев 2019 г. показывают, что наиболее острыми остаются проблемы доходов населения и инвестиций, которые снижаются более чем в половине регионов. Жилищное строительство начинает выходить из кризиса, прежде всего, в крупнейших агломерациях, но на Дальнем Востоке продолжается спад.

Растут доходы бюджетов подавляющего большинства регионов. Социальные расходы снизились только в 6-8 регионах, но треть из них находилась на пороге выборов губернаторов в сентябре 2019 г. Растет и территориальная поляризация, особенно в зарплате, инвестициях и доходах бюджетов, Москва все сильнее отрывается от остальных регионов страны.

*Источник:* © РАНХуГС <https://www.ranepa.ru/social/news-social/vypusk-monitoringa-socialno-ekonomicheskogo-polozheniya-za-tretij-kvartal-2019>

### **Прогноз социально-экономического развития на 2019-2024 гг.**

В основу формирования проекта федерального бюджета на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов положен базовый вариант сценария, предполагающий сдержанный спрос на сырьевые товары на фоне замедления темпов роста мировой экономики. Предусматриваются последовательное проведение макроэкономической политики в рамках бюджетного правила, продолжение реализации мер денежно-кредитной политики по поддержке ценовой стабильности и закреплению темпов роста потребительских цен на уровне, не превышающем 4 процентов, увеличение с 18 до 20 процентов ставки налога на добавленную стоимость с 1 января 2019 года, поэтапное повышение пенсионного возраста, сохранение политики индексации регулируемых тарифов в пределах прогнозируемой инфляции.

Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации отмечает, что повышение ставки налога на добавленную стоимость до 20 процентов затронет около 75 процентов товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен. Наряду с этим увеличение с 1 января 2019 года в 1,5 раза ставок акцизов на автомобильный бензин класса 5 и дизельное топливо может привести к резкому росту цен на топливо. В силу указанных причин уровень инфляции к концу года может превысить прогнозное значение.

Кроме того, прогнозируются замедление темпов роста валового внутреннего продукта до 1,3 процента в 2019 году и выход на темпы роста валового внутреннего продукта до 2

процентов в 2020 году и более 3 процентов в 2021 году. Повышению темпов роста экономики будет способствовать реализация комплекса мер, направленных на обеспечение достижения к 2024 году национальных целей в соответствии с Указом.

Положительную экономическую динамику обеспечит эффективная реализация национальных проектов по ключевым направлениям социально-экономического развития страны, комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, а также осуществление пакета мер по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, изменению отраслевого регулирования.

Увеличение инвестиций в основной капитал, расширение производственного потенциала экономики, а также рост производительности труда на средних и крупных предприятиях базовых несырьевых отраслей не ниже 5 процентов в год к 2024 году станут основными факторами для экономического роста. Внедрение передовых управленческих, организационных и технологических решений в промышленное производство, модернизация основных производственных фондов, поддержка фундаментальных научных исследований и содействие научно-техническому прогрессу приведут к трансформации действующего технологического уклада и обеспечат темпы экономического роста выше мировых. Указанные цели будут достигнуты в рамках реализации национальных проектов (программ) «Наука», «Цифровая экономика Российской Федерации», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», «Повышение производительности труда и поддержка занятости», а также федерального проекта «Технологическое лидерство».

Ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в валовом внутреннем продукте до 25 процентов в 2024 году будет способствовать реализация системных мер по улучшению условий ведения предпринимательской деятельности, что предполагает обеспечение стабильных налоговых условий, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков, завершение реформы контрольно-надзорной деятельности, а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

К 2021 году темпы роста промышленного производства превысят 3 процента. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности, включая строительный сектор и сектора-экспортеры. Ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции машиностроения. При этом раздел Прогноза о развитии отраслей экономики отражает положительную динамику объемов производства без указания ожидаемых изменений состояния производственной базы (износ, выбытие и обновление основных фондов) по ключевым отраслям экономики. Целесообразно дополнять этот раздел прогнозом динамики состояния основных производственных фондов как важнейшей модернизационной составляющей инвестиционного процесса.

Раздел Прогноза, посвященный социально-экономическому развитию субъектов Российской Федерации, дает комплексную оценку развития субъектов Российской Федерации и характеризуется в целом позитивным изменением основных макроэкономических показателей. При этом конкурентные преимущества субъектов Российской Федерации как потенциал для ускорения темпов развития территорий не выделены, не указаны факторы ограничения их экономического роста с перечислением возможных стратегических рисков и соответствующих последствий.



**Рисунок 2. Основные показатели прогноза социально-экономического развития**

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

Источник: <http://economy.gov.ru>

### 3.2. Обзор рынка загородного жилья и земли Московской области.

В 2019 году на рынке подмосковной загородной недвижимости было заключено 14953 сделки. В сравнении с 2018-м, на который пришлось около 13 тысяч сделок, рост составил 13%. Достигнут он был за счет самых ликвидных предложений.

Показатель позитивный, но имеется ложка дегтя. Эксперты, признавая, что спрос вырос, обращают внимание на его структуру. И вот тут налицо некоторые перекосы. Первая тенденция: подавляющее большинство приобретений 2019 года, это участки без подряда. На их долю приходится 75% от всех проданных объектов. Отметим, что в 2018 году было 64%, так что тенденция просматривается четко. В то же время остальные форматы свои позиции теряют. В 2018-м году 20% продаж приходилось на квартиры в малоэтажных домах, а в 2019-м — уже 14%. Доля покупателей коттеджей снизилась с семи до шести процентов. С таунхаусами и дуплексами еще печальнее: было девять процентов сделок, а стало пять.

Руководитель аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость» Дмитрий Таганов отмечает, что в абсолютных значениях динамика выглядит еще нагляднее. Число приобретенных таунхаусов за год снизилось на 39%, квартир — на 18%, коттеджей — на 4%. В целом по этим форматам падение составило 22%. Зато по участкам без подряда — рост 31%. По словам эксперта, в этом нет ничего удивительного: 85% поселков, вышедших на рынок в прошлом году, представляли собой пустые земельные участки.

Тенденция номер два: на загородном рынке продолжается победное шествие экономкласса. В 2018 году к этому сегменту принадлежало 79% от общего объема продаж. А в 2019-м — уже 85%, и это рекорд для рынка. Остальные сегменты, напротив, падали. В итоге на объекты комфорт-класса пришлось 9%, на бизнес- и премиум-класс — по 3%. Как видим, экономия в тренде, и покупатели голосуют рублем за то, что подешевле. Об этом говорит и снижение среднего чека покупки на первичном загородном рынке. За год он упал на 23%: с 4 млн руб. в 2018 году до 3,1 млн в 2019-м. Тут, впрочем, есть интересный нюанс. Средний бюджет покупки коттеджа за год вырос на 17% и составил 21 млн руб. Таунхаусы тоже подросли до 11,3 млн (на

4%). А вот по квартирам в «малоэтажке» снижение на 9%: их средняя цена — 3 млн руб. Участки без подряда подешевели аж на 12% и в среднем обходятся теперь покупателю в 1,4 млн руб. Средняя площадь по каждому из предложений: коттедж — 208 «квадратов», таунхаус — 169 кв. м, квартира — 40 кв. м, участок без подряда — 9,6 сотки.

Спрос 2019 года Таганов оценил как ровный. Подъем по традиции был весной и в начале осени. К наиболее востребованным на загородном рынке эксперт отнес объекты с высокой степенью готовности. Даже если брать земельные участки без подряда, то покупатели ищут в первую очередь уже жилые поселки с дорогами, коммуникациями, инфраструктурой и т.д. Также Таганов отметил устойчивый спрос на коттеджи и таунхаусы площадью 100-120 квадратов, желательно с чистовой отделкой или отделкой «под ключ». Но такие варианты, по словам эксперта, сейчас в большом дефиците.

Названы и самые популярные у покупателей загородные направления. По 9% приходится на Каширское и [Симферопольское шоссе](#), 10% — на Новую Ригу и Дмитровское. И наконец наибольшим спросом в 2019 году пользовалась недвижимость по Новорязанскому шоссе (13%). Что касается удаленности от Москвы, то 34% проданных объектов находятся на расстоянии до 35 км, 45% — в диапазоне от 36 до 75 км и, наконец, 21% — еще дальше.

Источник информации: <https://www.novostroy.ru/news/market/zagorodnyy-rynok-stolitsy-pal-zhertvoy-ekonomii/>

### Цены на дачи

Средняя стоимость дач в Подмосковье составляет 3,6 млн руб., подсчитали аналитики риелторской компании «Инком-Недвижимость». В ЦИАН стоимость предложения оценивают выше — около 6 млн руб. (к категории «дача» в сервисе относят дома и коттеджи с участком от 3 соток, этажностью дома от 1 до 3 и площадью от 20 до 300 кв. м). За год цены на дачи в Московском регионе выросли незначительно — на 2%.

**Таблица: Стоимость дачных домов по районам Подмосковья в годовой динамике**

Район	Средняя цена, млн руб., 2018г.	Средняя цена, млн руб., 2019г.	Динамика средней цены
Дмитровский городской округ	4,78	4,76	0%
Клин, городской округ	3,22	3,21	0%
Подольск, городской округ	6,23	5,96	-4%
Ступино, городской округ	3,14	3,29	5%
Пушкинский район	8,82	8,41	-5%
Рузский городской округ	3,93	4,1	4%
Воскресенский район	2,64	2,47	-6%
Богородский городской округ	4,06	3,98	-2%
Чехов, городской округ	4,91	5,1	4%
Сергиево-Посадский район	3,41	3,82	12%
Наро-Фоминский городской округ	7,14	6,48	-9%
Истра, городской округ	11,45	12,42	8%
Раменский городской округ	5,47	5,28	-3%
Солнечногорск, городской округ	6,21	6,33	2%
Одинцовский городской округ	10,48	10,83	3%
Сергиево-Посадский городской округ	3,41	2,94	-14%
Серпухов, городской округ	3,76	3,84	2%
Орехово-Зуевский городской округ	2,03	2,18	7%
Можайский городской округ	2,99	2,84	-5%
Домодедово, городской округ	6,93	6,65	-4%
Весь Московский регион	5,94	6,07	2%

### Чего хотят покупатели

Основное требование сегодняшнего покупателя вторичных дач в Подмосковье— качественный объект по максимально возможной бюджетной стоимости, считает Пешич. Площадь строения должна быть от 100 кв. м, площадь участка— от 6 до 10 соток. Такая дача должна иметь

хорошую транспортную доступность, желательно находиться на расстоянии 30–50 км от МКАД, рассказала Пешич.

Наибольшим спросом пользуются дома из качественных материалов, в хорошем состоянии и с коммуникациями, добавляет Таганов. По его словам, важен порядок на участке и в самом доме, а ценник должен находиться в пределах 1,5 млн руб.

#### **Спрос и предложение**

Объем предложения домов для сезонного проживания, по оценке «Инком-Недвижимости», за год снизился на 21%: сейчас в продаже находится около 4 тыс. лотов. Сокращение объемов предложения связано с тем, что собственники все чаще снимают свои объекты с продажи, так как не могут найти покупателя, а кардинально снижать цену не готовы, поясняет руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов. Что касается спроса — по данным «Инкома», относительно прошлого лета он снизился на треть. «Это следствие как общего кризиса на загородке, так и того, что часть покупателей, которые хотели приобрести дачу, но не нашли подходящий объект, решили присмотреть земельный участок на первичном рынке», — считает Таганов.

Из-за отсутствия спроса продавцы с большей готовностью идут на торг, утверждает управляющий директор брокерского департамента «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Ирина Пешич. «На рынке большой объем предложения, а интерес покупателя не столь высок, спрос не растет и предпосылок к его дальнейшему росту также нет», — рассказала она.

#### **Земельные участки**

Ситуация с земельными участками в садовых и дачных товариществах в целом схожа с летними домами. По данным «Инком-Недвижимости», их число на вторичном рынке за год сократилось на 30%, а спрос упал на 32%. «Популярность земли на вторичке неуклонно снижается. Чаще всего покупатели хотят приобрести готовый дом, это проще и дешевле. Правда, найти подходящий по цене и качеству вариант удастся не всем. В таком случае клиент может обратить свое внимание на первичный загородный рынок и уже потом рассмотреть вариант покупки участка под застройку», — уточнил Таганов.

#### **Неликвид и завышенные ожидания продавцов**

Одной из главных проблем вторичного загородного рынка остаются завышенные цены, считают риелторы. По данным «Инкома», стоимость лотов на загородном рынке в среднем завешена на 30-40%.

Другой камень преткновения, по словам Таганова, — морально и физически устаревшие объекты. Дома в плохом состоянии, неудачном расположении (в близости от шоссе, ЛЭП или рядом со стройкой многоэтажек), с несовременной архитектурой или очень большими площадями составляют около 80% экспозиции, говорит эксперт.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5d318e279a7947de9dfb92fe>

### **3.3. Анализ недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект**

Оцениваемый объект относится к сегменту жилья, расположенного в хорошо организованном по инфраструктуре и комплексу предоставляемых услуг месте. Согласно анализу наилучшего использования, жилой дом целесообразно использовать под постоянное проживание.

Ниже, в Таблице 3.1. представлена выборка объектов данного сегмента, характеризующих общую ценовую ситуацию на рынке на дату оценки.

**Предложение домовладений, расположенных в районе г. Гжель**

**Таблица 3.1.**

<b>Наименование</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Адрес	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Центральная, 86	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	Московская область, Раменский городской округ, Гжель сел	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Лесная, 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Академика Копнина, 11	Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, ул. Дачная, 92	Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос	Московская область, Раменский городской округ, Литвиново деревня, Лесная ул	Новорязанское шоссе 37 км от МКАД, деревня Литвиново
Гор центр	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Раменское	Раменское
Расстояние от городского центра, км	0	0	0	0	0	7	0	7	7
Вид права на здание	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид права на земельный участок	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Разрешённое использование земли	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Материал стен	Кирпичный	Брус	Кирпичный	Газобетонные пеноблоки	Кирпичный	Газобетонные пеноблоки	Кирпичный	Газобетонные пеноблоки	Дерево (сруб)
Этажность	2+мансарда	1+мансарда	1+мансарда	2	2	2	2	3	2
Общая площадь здания, кв. м	<b>380,0</b>	<b>140,0</b>	<b>110,0</b>	<b>138,0</b>	<b>112,0</b>	<b>230,0</b>	<b>230,0</b>	<b>300,0</b>	<b>206,0</b>
Общая площадь земельного участка, кв. м	<b>1 287,0</b>	<b>600,0</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 200,0</b>	<b>800,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 500,0</b>	<b>1 700,0</b>	<b>1 250,0</b>
Уровень отделки помещений	Стандарт (дерево)	Стандарт (дерево, )	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Качественная отделка	Качественная отделка
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние	хорошее	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
здания									
Наличие благоустройств - отопление	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ
Наличие благоустройств - водоснабжение	скважина	скважина	скважина	скважина	скважина	есть, от КП	есть, колодец	есть, колодец	есть, колодец
Наличие благоустройств - канализация септик	септик	септик	септик	септик	септик	есть, септик	есть, септик	есть, септик	есть, септик
Наличие благоустройств - газ	газ	газ	газ	газ	газ	газ	газ	газ	газ
Наличие дополнительных улучшений на участке	баня, площадью около 80 кв.м., в бане много спален и просторная прихожая-гостинная	благоустройств о территории, площадка для авто	Баня с сауной, душевой кабиной и комнатой отдыха (30 кв м).	имеется баня (4 на 3) с террасой. Участок благоустроен	благоустройство территории, колодец	На участке гараж на 2 автомашины с навесом + гостевой домик 24 кв.м	теплый гараж 11*14, с навесом и автоматическими воротами. участок ухожен, есть теплица	Хозблок, баня, гараж туалет, беседка, душ, колодец	Хозблок, баня, гараж туалет, беседка, душ, колодец
Близость к объектам повышающим стоимость,	Лес, река, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра	Хвойный лес, озеро, ж/д станция	Хвойный лес, озеро, ж/д станция	Хвойный лес, река
Цена предложения, руб.	10 000 000	5 650 000	5 800 000	7 150 000	5 850 000	9 000 000	9 500 000	10 800 000	7 950 000
Цена предложения, руб./кв. м	<b>26 316</b>	<b>40 357</b>	<b>52 727</b>	<b>51 812</b>	<b>52 232</b>	<b>39 130</b>	<b>41 304</b>	<b>36 000</b>	<b>38 592</b>
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231830910/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231830910/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229744201/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229744201/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231037968/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231037968/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/217441888/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/217441888/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/228342899/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/228342899/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/2294643055/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/2294643055/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/232082828/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/232082828/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225377980/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225377980/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225377980/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225377980/</a>

**Предложение земельных участков под ИЖС, расположенных в районе г. Гжель**

**Таблица 3.2.**

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Центральная, 2А	Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, ул. Центральная, 20	Московская область, Раменский городской округ, Гжель поселок, Центральная ул., 3	Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, 1
Район	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский
Расположение относительно крупной автомагистрали км	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	апр.20	апр.20	апр.20	апр.20	апр.20	апр.20	апр.20	апр.20
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие факторов влияющих на стоимость (наличие хвойных деревьев на участке и в непосредственной близости, близость к водным объектам)	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	есть - лес, река	есть - лес, река	есть - лес, река	есть - лес, река	есть - лес, река
Общая площадь, кв. м	<b>800</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>700</b>	<b>1 700</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	800 000	900 000	875 000	800 000	850 000	2 200 000	550 000	650 000
Цена предложения, руб./кв. м	<b>1 000</b>	<b>1 200</b>	<b>1 167</b>	<b>1 600</b>	<b>1 214</b>	<b>1 294</b>	<b>917</b>	<b>1 083</b>
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/231398798/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/231398798/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/229039927/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/229039927/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/219941474/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/219941474/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/230561519/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/230561519/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/161116532/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/161116532/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/232026012/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/232026012/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/225998899/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/225998899/</a>	<a href="https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/229110585/">https://ramensk.oye.cian.ru/sale/suburban/229110585/</a>

**Вывод:**

Из таблиц 3.1. и 3.2. следует, что средняя стоимость предложений домовладений (земельный участок с домом) в Раменском районе, составляет 42 052 рублей/кв.м. общей площади дома.

Средняя стоимость земельных участков – 1184 рубля за кв. м.

**3.4. Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

Объем сделок на рынке загородной недвижимости увеличивается ежегодно в два раза. Элитная недвижимость, находящаяся на расстоянии до 30 км от Москвы, пользуется наибольшим спросом у покупателей. Самыми популярными направлениями традиционно остается Рублевское, Новая Рига, Киевское, Калужское и Дмитровское. Рынок подмосковной земли условно можно разделить на несколько ценовых зон: 1-я зона - до 10 км, 2-я - от 10 до 20 км, 3-я зона - от 20 до 30 км и, 4-я зона - от 30 и далее (примерно до 60 км). Участки в трех первых зонах различаются между собой в первую очередь диапазоном цены. При этом стоимость сотки в элитном поселке, расположенном в 20-30 километрах от МКАД нередко выше, чем цена сотки земли в поселке в 10-20 километрах. В коттеджных поселках Рублево-Успенского направления во 2-й ценовой зоне цены на землю на 25-50% выше, чем на соседнем Ново-Рижском шоссе.

Расположение и окружение являются основными факторами для строительства жилья. Одним из основных критериев при выборе недвижимости является близкая социальная среда. В элитных поселках появляются спортивные клубы, аквапарки, СПА-салоны, развлекательные заведения, рестораны, посетителями которых могут стать лишь хозяева домов и их гости. Все эти факторы помогают обезопасить владельцев недвижимости от возможного неприятного соседства.

При строительстве домов используются качественные долговечные материалы, эксклюзивная отделка и современные инженерные системы. При строительстве коттеджей и таунхаусов используются самые современные и дорогие материалы.

Несомненно, цены на землю и на готовые дома являются в первую очередь результатом оценки района. На сегодняшний день нет четких универсальных критериев оценки подмосковных мест, пригодных для загородной жизни. Часто соотношение между ценами и нематериальными благами неидеально. Не во всех элитных поселках стоимость жилья сформирована в соответствии с качественными характеристиками. Вне зависимости от условий и комфортности жилья, высокий спрос влияет на цены. Дисбаланс спроса и предложения ведет к постоянному росту цен на землю и на дома.

Объем продаж пустых земельных участков значительно ниже, чем объем продаж готовых домов или таунхаусов. Для сравнения – в среднем незастроенные участки составляют 15-20% всего объема продаж, остальные сделки – продажи участков с домами. Спрос на землю минимум в два раза превышает предложение подготовленных для застройки участков. В настоящее время купить участок с домом выгоднее, чем купить просто землю. Незастроенные участки пользуются спросом у покупателей, желающих построить дом по собственному проекту. В таких случаях совершается покупка участка земли с полностью прописанной структурой. Минус таких покупок – неопределенность сроков создания комфортных условий проживания. Но при последующей перепродаже дом, несомненно, менее ликвиден, чем участок. Свободных участков немного, спрос на них высок, что и приводит к повышению цен на незастроенную землю. Рост цен на дома обусловлен ростом цен на землю, а стоимость готового дома в структуре цены объекта равна его себестоимости. Цена элитного дома на Рублевке включает в себя: цену на саму землю, которая составляет примерно 25-30%, затраты на девелопинг (коммуникации и инженерные системы) – приблизительно 25% от стоимости и затраты на сам дом без отделки с коммуникациями.



Таким образом, к факторам, оказывающим влияние на рынок домовладений, к которым относится объект оценки относятся:

### **Для жилых домов**

#### **Торг**

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатель окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

**Таблица 1. Значение корректирующих коэффициентов на уторговывание**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»*

#### **Условия продажи (чистота сделки)**

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.

#### **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.

#### **Соответствие объекта принципу НЭИ**

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

#### **Местоположение**

Ценность местоположения объектов жилой недвижимости характеризуется отнесением к сложившимся загородным жилым районам.

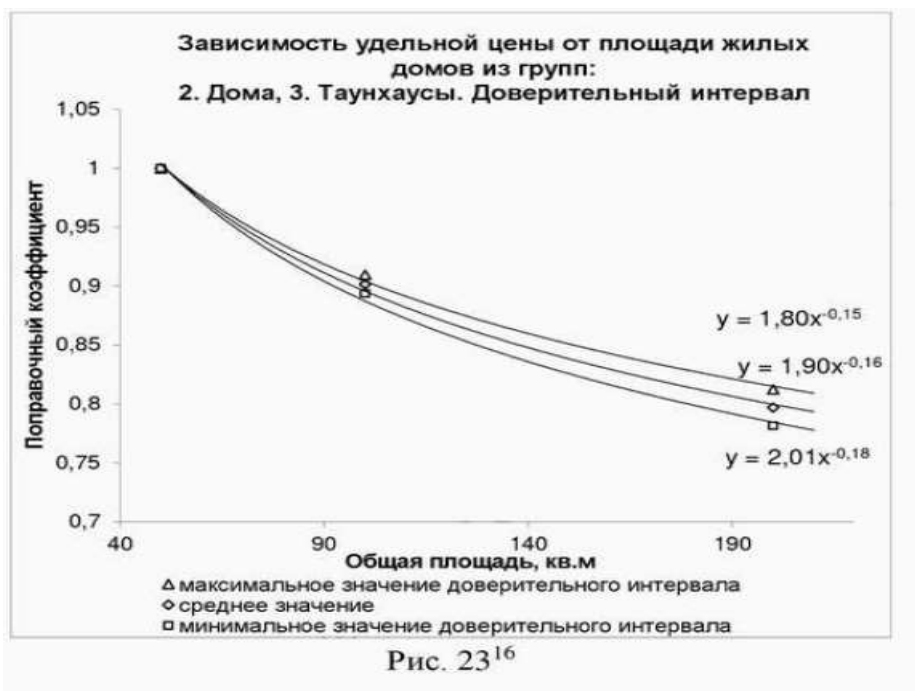
На цену жилых домов оказывает влияние как направление относительно шоссе, так и расстояние от городского центра.

#### **Общая площадь**

На рынке жилых помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

На основе данных коэффициентов зависимости построена корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади:

Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади



Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

Таким образом, зависимость удельной цены жилых домов от площади имеет вид:  
 $Y=1,9 \cdot X^{(-0,16)}$ , где X площадь объекта.

### Материал стен

Таблица 2. Корректирующие коэффициенты на материал стен

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,74	0,73	0,75
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,79	0,82
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,87	0,86	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Состояние отделки помещений**

**Таблица 3.                      Корректировка на состояние отделки руб./кв. м**

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Техническое состояние здания**

**Таблица 4.                      Корректирующие коэффициенты на состояние здания**

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 73			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,74	0,73	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Наличие инженерных систем**

**Отопление**

Таблица 5. **Корректирующие коэффициенты на наличие отопления**

<b>Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b>			
Таблица 89			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2.Дома</b>			
Отношение цены жилого дома с печным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,13	1,12	1,15
Отношение цены жилого дома с индивидуальным отоплением от угольного котла (брикеты для отопления) к цене такого же дома без отопления	1,15	1,14	1,16
<b>1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с электрическим отоплением к цене такого же дома без отопления	1,17	1,15	1,18
<b>2.Дома, 4.Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления	1,21	1,20	1,23
Отношение цены жилого дома с центральным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,23	1,22	1,25

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

### Водоснабжение

Таблица 6. **Корректирующие коэффициенты на наличие водоснабжение**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с водоснабжением от скважины к цене такого же дома без водоснабжения	1,12	1,11	1,13
<b>2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с центральным водоснабжением к цене такого же дома без водоснабжения	1,16	1,15	1,17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Канализация**

**Таблица 7.                   Корректирующие коэффициенты на наличие канализации**

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с канализацией в виде септика к цене такого же дома без канализации	1,11	1,10	1,12
<b>2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с центральной канализацией к цене такого же дома без канализации	1,16	1,15	1,18

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Наличие ландшафтного дизайна**

**Таблица 8.                   Корректирующие коэффициенты на наличие ландшафтного дизайна**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,11	1,10	1,12

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

**Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости**

**Таблица 9.                   Корректирующие коэффициенты на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости**

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	0,82	0,80	0,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»

### **Корректировки для земельных участков** **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Если условия финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости нетипичны, то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты: льготное кредитование продавцом покупателя; платеж эквивалентом денежных средств.

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости), считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

Расчет поправки на финансирование может выполняться различными способами. Один из них - использование процедуры дисконтирования. Этот способ используется, как правило, когда продавец финансирует ипотечный кредит с процентной ставкой ниже рыночной.

Дисконтирование денежных потоков для расчета поправок на финансирование может также учитывать возможность оплаты шаровым платежом, т. е. платежом, когда предполагают погашение всего или большей части долга в конце срока кредитования одним или несколькими платежами.

#### **Торг**

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Таблица 10. Значение корректирующих коэффициентов на уторговывание

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

#### **Условия продажи (чистота сделки)**

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.

#### **Передаваемые права**

Как правило, земельные участки, предлагаемые к продаже, находятся у продавцов на праве собственности, что фактически не накладывает никаких ограничений на использование, кроме определенных видов разрешенного использования и категории земли.

Расхождение в стоимости прав аренды и собственности определяется различными условиями, учесть данное расхождение возможно посредством затрат на выкуп земельного участка, что регулируется действующим законодательством. Затраты на выкуп зависят от кадастровой стоимости участка. Итоговые затраты по выкупу имеют разнонаправленный характер, некоторым собственникам невыгодно выкупать участок в аренде в силу сформировавшихся условий, для других стоимость выкупа за счет уменьшения земельных платежей (с аренды на налог) окупается за достаточно короткий промежуток времени.

**Таблица 11. Значение корректирующих коэффициентов на права**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82

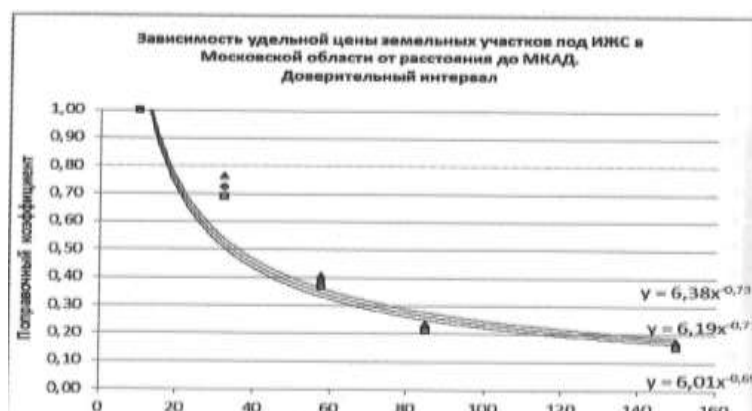
Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

### Местоположение

Ценность местоположения земельных участков характеризуется отнесением к сложившимся загородным жилым районам.

На цену земельных участков оказывает влияние как направление относительно шоссе, так и расстояние от МКАД или другого областного города.

**Таблица 12. Корреляционно-регрессионная зависимость цены от расстояния до МКАД**



Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

### Общая площадь

На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь земельного участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.



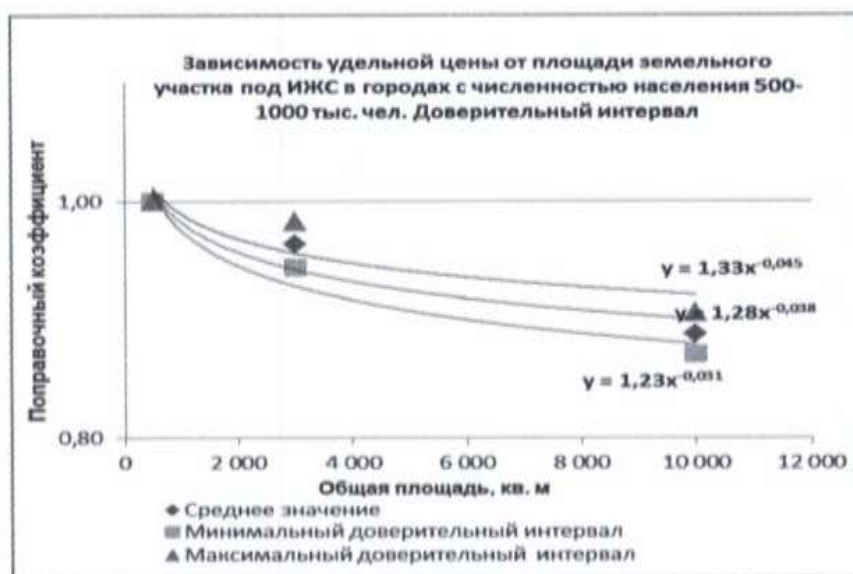
**Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж**

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,02	1,04	1,07	1,07
	1500-3000	0,98	1,00	1,03	1,05	1,06
	3000-6000	0,96	0,97	1,00	1,02	1,03
	6000-10000	0,94	0,95	0,98	1,00	1,01
	>10000	0,93	0,94	0,97	0,99	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

На основе данных коэффициентов зависимости построена корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади:

**Таблица 14. Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади**



Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Таким образом, зависимость удельной цены земельных участков от площади имеет вид:

$$Y = 1,28 * X^{-0,038}, \text{ где } X \text{ площадь объекта.}$$

**Категория земельного участка и вид разрешенного использования участка**

Категория земельного участка определяет сегмент, к которому относится земельный участок. Вид разрешенного использования устанавливает законодательные ограничения по использованию земельного участка.

Дороже всего стоят земельные участки, используемые для жилья, в населенных пунктах – ИЖС в отдалении от трасс с интенсивным движением, а также с инженерной подготовкой.

**Коммуникации**

**Таблица 15.                   Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций**

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»*

**Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

**Таблица 16.                   Корректирующие коэффициенты на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	1,24	1,22	1,27

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019»*

**Близость к объектам, понижающим стоимость земельных участков**

**Таблица 17.                   Корректирующие коэффициенты на близость к объектам, понижающим стоимость жилой недвижимости**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок не застроенный (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

##### Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в Московской области на территории коттеджного посёлка. По разрешённому использованию земельный участок относится к индивидуальному жилищному строительству, по назначению – к землям населённых пунктов. Ограничений и обременений по использованию земельного участка нет.

Наличие вблизи объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры дает возможность застройки земельного участка объектами жилого назначения.

##### Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеют ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация газ) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможность его застройки объектами жилого назначения. Размер участка позволяет разместить на участке оптимальный по площади дом и организовать зону отдыха.

##### Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в коттеджном посёлке, с высокими ценами на землю под ИЖС.

##### Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

#### **Вывод: наиболее эффективное использование рассматриваемого земельного участка - под застройку индивидуальным жилым домом**

##### **4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

##### Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в Московской области в одном из престижных коттеджных посёлков. По разрешённому использованию земельный участок относится к индивидуальному жилищному строительству, по назначению – к землям населённых пунктов. Ограничений и обременений по использованию земельного участка нет.

Построенный на участке дом также имеет нежилое назначение по документам, хотя название имеет по тем же документам «жилой дом» (Свидетельство о праве собственности, выписка из технического паспорта, см. Приложение 1 к Отчёту)

Наличие вблизи объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры дает возможность использования земельного участка с имеющимся на нём жилым домом для целей постоянного проживания и отдыха.

##### Физическая возможность

По своим объёмно-планировочным характеристикам и техническому оснащению жилой дом соответствует жилому назначению, по месту расположения находится в зоне коттеджной жилой застройки. Поэтому наиболее оптимальный вариант его использования – для жилых целей.

**Экономическая целесообразность**

Земельный участок и расположенный на нём дом находится в секторе частной застройки с высокими ценами на землю и строения, поэтому экономически выгодно их использование в качестве объектов жилого назначения.

**Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

**Вывод: максимально продуктивно и наиболее эффективно использование рассматриваемого земельного участка и построенного на нём дома – для целей проживания и отдыха**

## **5. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **5.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые, на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 5.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества. подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 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

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сопоставимым объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Этот подход реализуется через ряд последовательных этапов:

- сбор данных о реальных продажах объектов, сходных с объектом оценки. Только с помощью анализа этих данных можно сказать, насколько реальные цены отражают рыночную стоимость;
- сравнение оцениваемого объекта и сопоставимых объектов по отдельным элементам сравнения;
- корректировка фактических цен продаж сравниваемых объектов по элементам сравнения

Корректировка проводится от сопоставимого объекта к оцениваемому объекту.

После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

Степень сходства объекта оценки и аналога, как и в затратном подходе, определяется по элементам сравнения. В данном случае элементы сравнения – это не только характеристика объектов сравнения, но и характеристика сделок, которые вызывают изменения в стоимости.

Элементы сравнения объединяются в группы:

- Характеристика объекта: функциональные; конструктивные характеристики объекта оценки;
- Состояние объекта: возраст; совокупный износ; техническое состояние;
- Местоположение: географическое нахождение места продажи; физическое расположение объекта.
- Условия рынка: спад или подъем; соотношение спроса и предложения.
- Условия продажи: время продажи; место продажи; среднее время рыночной экспозиции.

При определении стоимости объекта оценки методами, основанными на сравнительном подходе, необходимо использовать достаточное количество данных о ценах предложения или ценах приобретения объектов, аналогичных оцениваемому. Цены по отдельным сделкам не могут свидетельствовать о рыночной стоимости, но результат анализа таких рыночных данных необходимо учитывать в процессе оценки.

**В рамках сравнительного подхода при расчёте рыночной стоимости объекта оценки (ОО) использовался метод сравнительного анализа продаж, поскольку были найдены на рынке продаж сопоставимые объекты-аналоги по схожим с ОО домовладениям с которыми можно было провести сравнение.**

### **Доходный подход**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Согласно этому подходу, стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от перепродажи.

Доходный подход в оценке реализуется с помощью двух методов:

- Метод прямой капитализации.
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, при этом ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Суть метода прямой капитализации заключается в определении величины доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается стоимость недвижимости, т.е. метод капитализации позволяет, на основании данных о доходе и ставке капитализации, сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Исходя из принципа ожидания восстановительная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения на данный объект.

**Доходный подход в оценке рыночной стоимости не использовался по следующим причинам:**

1. В связи с нестабильной экономической и внешнеполитической ситуацией в стране, значительно увеличились риски вложений инвестиций в данный сегмент

недвижимости, а также сильному колебанию подвержены инструменты формирования безрисковой ставки (% ставки по банковским кредитам, евробонды, гособлигации и т.д.), что также не даёт возможности произвести точный расчёт ставки дисконтирования.

2. Рынок аренды загородных коттеджей не достаточно прозрачен, поскольку практика показывает, что 90 % договоров аренды заключается не официально, что не даёт оценщику судить об истинном значении извлекаемого дохода из данного сегмента недвижимости.
3. Арендные ставки при сдаче коттеджей элитного класса в аренду не всегда носят рыночный характер, поскольку сделки часто имеют не типичные условия финансирования. Коттеджи подобного уровня редко сдаются в аренду незнакомым людям, поскольку их владельцы достаточно обеспечены и бережно относятся к принадлежащему им имуществу. Сдача в аренду таких коттеджей происходит преимущественно знакомым людям или родственникам.

### **Затратный подход**

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа.

Затратный подход к оценке недвижимости позволяет оценивать уникальные по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты при строительстве и покупке земли.

Недостатком затратного подхода является то, что он не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

**При оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик счёл применение затратного подхода целесообразным, поскольку имеется информация по объёмно-планировочным характеристикам и стоимости земельных участков, что позволяет достаточно точно оценить затраты на его воссоздание.**

#### **Вывод по применению подходов оценки:**

**С учётом вышеприведённых факторов, оценщик пришел к выводу, что для расчёта рыночной стоимости Объекта целесообразно применить методы сравнительного и затратного подходов.**

### **5.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания или зданий в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы:

- метод сравнения единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования;
- ресурсный метод;
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод;
- использование данных о стоимости ранее построенных объектах.

Ниже перечислен ряд случаев, в которых применение затратного подхода считается предпочтительным:

- оценка новых или недавно построенных объектов;
- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- оценка объектов незавершенного строительства;
- оценка в целях страхования;
- оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- недостаток информации для применения других подходов к оценке.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточного количества информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, здания торгового, офисного и складского назначения. Расчет затрат на замещение зданий по «типовым» сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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



**Этапы определения стоимости в рамках затратного подхода:**

- 1-й этап – определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений;
- 2-й этап – определение прибыли предпринимателя;
- 3-й этап – определение износа и устаревания;
- 4-й этап – определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- 5-й этап – определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного;
- 6-й этап – определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

**5.3.1. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ**

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение восстановительной стоимости имущества либо по величине затрат на воспроизводство, либо по величине затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Наиболее эффективным инструментом в определении стоимости, учитывающим действительное положение дел на рынке, безусловно, является метод сравнения аналогов. Однако эффективность данного метода напрямую зависит от объема рынка, т.е. от количества сделок с оцениваемым типом объекта.

С учетом предоставленной информации и анализа рынка объекта оценки, в данной работе в рамках Затратного подхода оценка рыночной стоимости производилась методом прямого сравнения аналогов.

**Определение затрат на замещение в рамках метода сравнительной стоимости единицы**

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по величине затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет затрат на замещение производился с использованием сборника укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемого ООО «Ко-Инвест» - «Жилые здания», 2016 (2014) г.

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_p \times K_u \times П \times НДС$$

где:

C стр – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на 01.01.2016 г.;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

K рэ – регионально-экономический коэффициент;

$K_p$  – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

$K_i$  – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;

$P$  – прибыль предпринимателя.

#### **Корректировка справочных показателей**

При оценке конкретного объекта недвижимого имущества предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по объекту недвижимости, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

#### **Поправки первой группы**

Поправки первой группы представляют собой отличия объекта оценки и аналогов, выраженные в абсолютном выражении.

Объекта-аналоги идентичные с оцениваемыми зданиями – введение корректировки не требуется.

#### **Поправки второй группы**

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , кв. м) между оцениваемым зданием ( $V_o$ ,  $S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов.

**Таблица 18. Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,71	1,16	0,86–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

*Источник информации: Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»*

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности** ( $K_{сейсм}$ ) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест.

Для оцениваемых объектов значение коэффициента сейсмичности принимается равным 1,00.

#### **Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент**

( $K_{терр-эк}$ ) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

где:

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений";

Кзон-эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

В справочниках «Индексы цен в строительстве» базовая стоимость строительства указана для Московской области.

В соответствии с таблицей раздела 2.2.2.1 на стр. 59, 60 сборника Ко-Инвест №109 региональный коэффициент стоимости строительства для объектов расположенных в Москве с классом конструктивной системы КС-7 составляет:

Конструктивная система	КС-7
Регионально-климатический коэффициент	1,057

Допущение: коэффициент стоимости строительства взят для Московской области, поскольку дом строился, когда находился на территории Московской области

**Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве**

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем деления двух индексов:

$$I = i1/i2$$

i1: Индекс для Московской области на дату оценки – «Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий» (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 109, 2019 год. Индекс на декабрь 2019 составил 11,524, на дату оценки февраль 2020 г. с использованием программы «Предсказ» составит 11,53

Индекс изменения цен от 01.01.2016 г. к дате оценки составил:  $11,53 / 10,23 = 1,127$ .

Индекс изменения цен от 01.01.2014 г. к дате оценки составил:  $11,53 / 7,758 = 1,486$ .

янв.14		7,758
янв.16		10,23
2017	1	10,489
2018	2	11,235
2019	3	11,41
дек.19	4	11,524
1 кв-л 2020		11,53
Кпер.		1,1270772
к пер 14		1,4862078

**Корректировка на класс конструктивных элементов**

Корректировка на класс конструктивных элементов не рассчитывалась, поскольку объекты оценки и аналоги имеют одинаковый класс КС-7 дом и баня.

**Корректировка на отсутствие отделки**

У дома часть внутренней отделки помещений (2-й этаж) не закончена, выполнена на 50%.

По сборнику КО ИНВЕСТ «Жилые дома» гИЖЗ.04.001.2300 (стр 482 2016 г.) на внутреннюю отделку помещений приходится 17,3%. Следовательно был введён корректирующий коэффициент  $(1-17,3\%/2)=0,914$

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В РЯДУ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ											Этажность: 2 • Высота, м: 2,7			КС-7			
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Количество этажей: 2 Высота этажа, м: 2,7					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
гИЖЗ.04.001.2298	(средняя секция) Для цокольных и полуподвальных этажей к стоимости добавлять 19,6 %	от 545 до 675	от 201 до 250	Standard	руб. на 1 м²	17 201											
гИЖЗ.04.001.2299	(крайняя секция) Для цокольных и полуподвальных этажей к стоимости добавлять 19,9 %	от 545 до 675	от 201 до 250	Standard	руб. на 1 м²	17 738											
гИЖЗ.04.001.2300	(отдельностоящий) Для цокольных и полуподвальных этажей к стоимости добавлять 21,6 %	от 545 до 675	от 201 до 250	Standard	руб. на 1 м²	18 306											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
гИЖЗ.04.001.2298	1655,1 9,62%	4501,1 26,17%	1190,3 6,92%	1283,0 7,46%	405,6 2,36%	489,8 2,85%	1104,2 6,42%	1785,4 10,38%	2975,6 17,309%			421,8 2,45%	783,4 4,55%	606,1 3,52%		17201,4 100,00%	
гИЖЗ.04.001.2299	1706,7 9,62%	4641,6 26,17%	1227,4 6,92%	1323,1 7,46%	418,3 2,36%	505,1 2,85%	1138,7 6,42%	1841,1 10,38%	3068,6 17,309%			435,0 2,45%	807,8 4,55%	625,0 3,52%		17738,4 100,00%	
гИЖЗ.04.001.2300	1761,4 9,62%	4790,2 26,17%	1266,7 6,92%	1365,4 7,46%	431,7 2,36%	521,3 2,85%	1175,2 6,42%	1900,1 10,38%	3166,0 17,309%			448,9 2,45%	833,7 4,55%	645,0 3,52%		18306,3 100,00%	

Аналогично, у бани отсутствует обшивка наружных стен. Стоимость наружных стен составляет 30% от стоимости бани.

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
Ж4.01.000.0002	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром до 200 мм	до 100		Econom	руб на 1 м³	8 25											
Ж4.01.000.0003	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из пластин толщиной 130 мм	до 100		Econom	руб на 1 м³	6 98											
Ж4.01.000.0004	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-засыпные	до 100		Econom	руб на 1 м³	6 13											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
Ж4.01.000.0002	1155,72 14,00%	2724,22 33,00%	82,54 1,00%	742,96 9,00%	990,62 12,00%		412,75 5,00%	990,62 12,00%	495,30 6,00%			495,30 6,00%		165,09 2,00%		8255 100,0	
Ж4.01.000.0003	1047,77 15,00%	2235,25 32,00%	69,84 1,00%	558,81 8,00%	838,22 12,00%		419,10 6,00%	838,22 12,00%	488,95 7,00%			419,10 6,00%		69,84 1,00%		6985 100,0	
Ж4.01.000.0004	1227,69 20,00%	1841,54 30,00%	61,38 1,00%	429,69 7,00%	798,00 13,00%		245,53 4,00%	736,61 12,00%	306,91 5,00%			429,69 7,00%		61,38 1,00%		6138 100,0	

Как правило, стоимость облицовки стен вагонкой составляет 25% от стоимости стен или 7,5% от стоимости бани.

### Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями «застройщик», «заказчик», «девелопер», «предприниматель», «инвестор» и т.п. Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

При типичных условиях строительства прибыль инвестора составляет:

$$ПИ=(Ц-С)/С,$$

где:

- ПИ – прибыль инвестора;
- Ц – цена объекта на рынке;
- С – себестоимость строительства объекта.

Согласно данным «Жилые дома 2019» под ред. Лэйфера, 2019 г.», прибыль предпринимателя для загородной недвижимости составляет 17,7%.

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестировании в  
строительство объектов, % в год**

Таблица 110

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	15,6%	11,2%	20,0%
2. Дома	17,7%	12,9%	22,5%
3. Таунхаусы	19,1%	14,0%	24,2%
4. Коттеджи	19,2%	14,0%	24,5%

### **Определение износа и устареваний**

#### **Расчет физического износа**

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Для дома и бани построенных в 2008 году физический износ был определен по методу срока службы и составил  $22\% = \frac{\text{Хронологический возраст (11 лет)}}{\text{Срок службы (50лет)}}$ .

**Таблица 19. Нормативный срок службы жилых домов различных конструкций**

№ группы здания	Характерные особенности	Время эксплуатации, года
1	Сооружение каменное, капитальное. На каменной или бетонной основе. Стены из кирпича или из блоков. С железобетонными перекрытиями.	150
2	Сооружение каменное, стандартное. На каменном фундаменте. Стены возведены из кирпича, блоков, панелей. С железобетонными или смешенного типа внутренними несущими. С каменными сводами.	125
3	Сооружение каменное, облегченное. На каменном или бетонном фундаменте. Стены из кирпича, шлакоблока, ракушечника. С железобетонными, деревянными внутренними несущими. С железобетонными, каменными сводами.	100
4	Сооружение деревянное, брусчатое, смешанного типа. На ленточном бутовом основании. С рубленными, брусчатыми, смешенного типа стенами. С деревянными внутренними несущими.	50
5	Сооружение сборно-щитовое, каркасное, глинобетное, саманное, фахверковое. С фундаментом из деревянных ступьев с бутовыми столбами. С каркасными и т.д. стенами. С деревянными перекрытиями.	30
6	Сооружение каркасно-камышитовое, облегченное.	15

Источник: ГОСТ 277751-2014 <https://pravovoi.center/zpp/srok-sluzhby/zhiloy-konstruktsii.html>

Расчёт физического износа представлен в таблицах ниже:

### **Расчет функционального устаревания**

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Так как по оцениваемому недвижимому имуществу рассчитывалась стоимость замещения, то в данном случае уже учтено наличие функционального устаревания по оцениваемым объектам.

### **Расчет внешнего (экономического) устаревания**

Экономическое устаревание (фактор внешнего воздействия) – изменение стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе изменение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации уровня арендной платы;
- сравнительных продаж или арендных ставок;
- метод эффективного возраста.

Анализ рынка, проведенный Оценщиком, показал, что оцениваемое недвижимое имущество не имеет признаков внешнего износа.

**Расчет затрат на замещение объектов по справочникам Ко-Инвест и рыночным данным по методу прямого сравнения.**

Расчет стоимости замещения для объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний приведен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

№	Характеристика			
1	<b>Объект оценки</b>			<b>Объект оценки</b>
2	Наименование		Жилой дом	Баня
3	Адрес		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3
4	Тип здания		Жилое	Жилое
5	Конструктивная система		КС 7	КС-7
6	Материал стен		Древесина	Деревянные
7	Класс качества		standart	standart
8	Этажность здания		3	1
9	Общая площадь объекта оценки, кв. м*	So	201,3	36,0
10	Объем объекта оценки, куб. м	Vo		90,0
11	Год постройки объекта оценки		2 008	2 008
12	Дата оценки		04.06.2020	04.06.2020
13	<b>Объект-аналог</b>			<b>Объект-аналог</b>
14	Наименование		Жилой дом (2-х этажный, блочный)	Баня
15	Этажность здания		2	1
16	Номер аналога по сборнику "Общественные здания 2016", "Общественные здания 2016" (на 01.01.2014), "Ко-Инвест"		ruЖЗ.04.001.2300 (стр 482 2016 г.)	Ж4.01.000.0004 (2014 г, стр. 514)
17	Конструктивная система		КС 7	КС-7
18	Класс качества		standart	econom
19	Площадь аналога, кв. м	Scnp	201-250	
20	Объем аналога, куб. м	Vcnp	545-675	до 100 куб м
21	<b>Стоимость строительства 1 кв.м здания аналога в уровне цен Московской области (без НДС), руб./кв. м.</b>	<b>C<sub>баз</sub></b>	<b>18 306,0</b>	<b>6 138,0</b>
22	<b>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов</b>			
23	Соотношение объема объекта оценки и объекта-аналога	So/Scnp	1,00	1,00
24	Поправка на объем/площадь	K1	1,00	1,00
26	Величина изменения индекса цен от даты выпуска сборника КО-ИНВЕСТ к дате оценки	K2	1,127	1,488



Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

№	Характеристика			
27	Регионально-климатический коэффициент	К3	1,057	1,057
28	Поправка на сейсмичность	К4	1,00	1,00
29	Поправка на стесненные условия	К5	1,00	1,00
30	Поправка на отсутствие наружной отделки	К6	1,00	0,925
25	Корректировка стоимости на наличие подвала/цокольного этажа		1,216	1,00
	Корректировка стоимости на отсутствие внутренней отделки (17,3%/2)		0,914	1,00
31	Поправка на отсутствие водоснабжения, канализации (3,63%), Слаботочных систем (1,59%)	К7	1,00	1,00
32	<b>Стоимость строительства 1 кв.м. здания аналога с учетом поправок(стр.21*стр.24*стр.25*стр.26*стр.27*стр.28) без НДС, руб./куб.м</b>		<b>29 084</b>	<b>8 930</b>
33	Прибыль инвестора, %	ПП	17,7%	17,7%
34	<b>Общая стоимость строительства 1 кв.м здания с учетом ПП, руб.</b>		<b>34 232</b>	<b>10 511</b>
35	<b>Общая стоимость строительства здания (сооружения) без учета износа, руб.</b>		<b>6 890 902</b>	<b>378 396</b>
36	Хронологический возраст, лет		11	11
37	Срок полезной службы, лет		50	50
38	Физический износ методом срока службы, %		22,00%	22,00%
39	Физический износ методом эффективного возраста, %		0%	10%
40	Функциональное устаревание, %		0%	0%
41	Экономическое устаревание, %		0%	0%
42	<b>Совокупный износ, %</b>	<b>I<sub>накоп</sub></b>	<b>22,00%</b>	<b>22,00%</b>
43	<b>Стоимость затрат на воспроизводство оцениваемого здания без учета НДС, руб.</b>	<b>ЗЗи</b>	<b>5 374 904</b>	<b>295 149</b>
44	НДС	НДС	20%	20%
45	<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания с учетом НДС, руб.</b>	<b>ЗЗи</b>	<b>6 449 885</b>	<b>354 179</b>

### 5.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

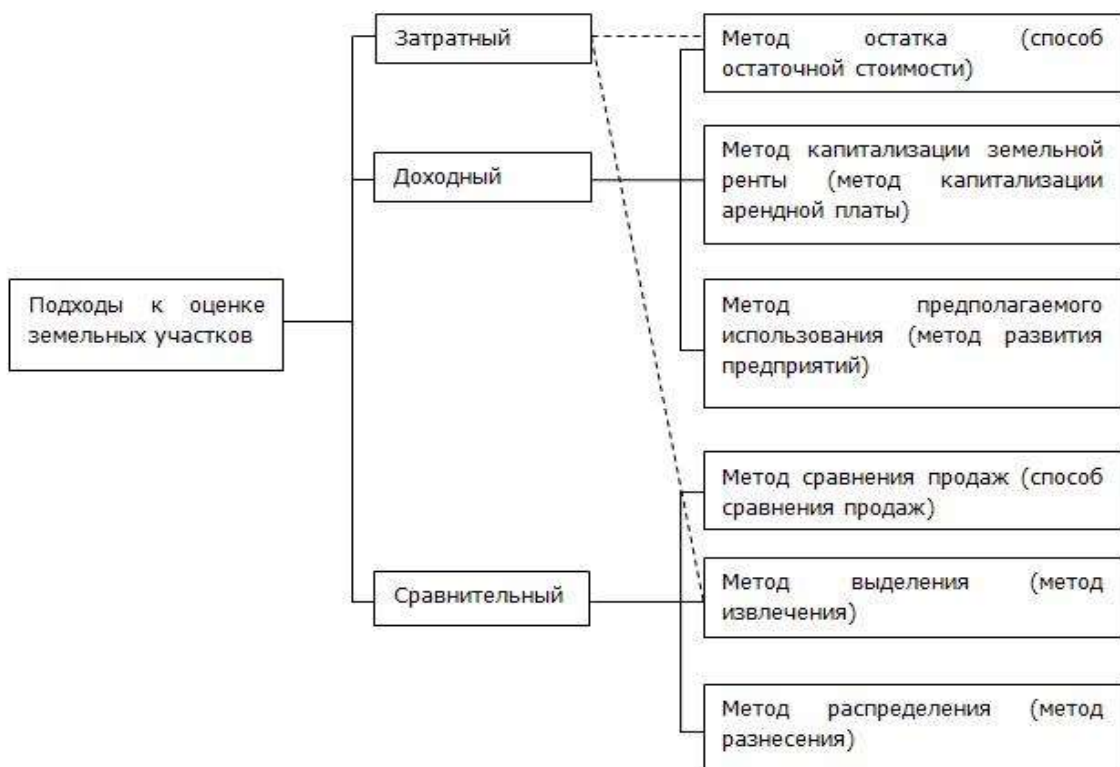
Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка

Подходы и методы определения рыночной стоимости различного набора прав (собственность / аренда) при оценке земельных участков наиболее полно и широко описаны в следующих нормативных документах:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Таблица 21. Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)<sup>1</sup>



Источник информации: С.П. Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009

<sup>1</sup> Основываясь на положении, что затратный подход к оценке земельных участков не применим, методы оценки земли условно распределены по подходам.

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями<sup>1</sup> при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

- метод количественных корректировок<sup>2</sup> (применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход реализуется следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка<sup>3</sup>);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Руководствуясь описанными в рамках данного Отчета методологическими положениями, Оценщик определил подходы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земли.

**Таблица 22. Выбор и обоснование подходов для оценки прав собственности на земельный участок**

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	Затратный подход практически не используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства
Сравнительный подход	Анализ доступной рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже незастроенных ЗУ под ИЖС достаточно активный. Оценщик имеет возможность сформировать для расчетов достаточно репрезентативную выборку объектов сравнения, сопоставимых по основным ценообразующим факторам, для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков как условно вакантных. Метод выделения возможен к применению, однако он является косвенным по сравнению с методом количественных корректировок.
Доходный подход	Рынок сдачи в аренду незастроенных земельных участков в Московском и Калужском регионе относится к разряду пассивных. Метод остатка не может быть применен, поскольку на рынке не имеется достаточное количество предложений, позволяющее определить рыночный доход, который потенциально может генерировать единый объект недвижимости, включающий оцениваемый земельный участок.

*Источник информации: анализ Оценщика*

<sup>1</sup> Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

<sup>2</sup> ФСО-7, раздел VII «Подходы к оценке», п. 22 д)

<sup>3</sup> Земельная рента - регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю (источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента - доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности (источник: Современный экономический словарь, <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

**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 земельных участков применить сравнительный подход к оценке – метод количественных корректировок.

### 5.3.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж (количественных корректировок)

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- $P_i$  - – цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - – количество ценообразующих факторов;  
 $DP_{ij}$  - – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

#### **Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения и выбор объектов-аналогов**

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога было установлено, что:

- Типичный продавец и покупатель используют в качестве единицы сравнения цену за 1 кв. м;
- Информационные источники по продаже земельных участков в качестве удельного показателя приводят цену за 1 кв. м;
- Данный удельный показатель можно использовать для всех земельных участков в качестве единицы сравнения.
- Наиболее точной и приемлемой единицей сравнения объектов-аналогов и объекта оценки является 1 кв. м

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже земельных участков, показал, что идентичные объекту оценки объекты на момент оценки имеются. и были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- условия финансирования и продажи;
- дата продажи;
- передаваемые права;
- дата предложения;
- местоположение (направление, удаленность от МКАД);
- категория и вид разрешенного использования;
- общая площадь;
- удобство подъездных путей;
- наличие улучшений на участке и инженерное обеспечение участка.

**Обоснование выбора объектов-аналогов**

Из земельных участков, представленных в экономическом обзоре, отобраны 4 наиболее подходящих по ценообразующим факторам аналога: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, находящиеся в едином ценовом диапазоне, доступности и полноты и достоверности данных, и др. соответствии с п. 22б в ФСО № 7.

Описание выбранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

**Таблица 23. Описание земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель поселок, Центральная ул., 3
Район	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский
Расположение относительно крупной автомагистрала км	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	02.06.2020	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение	основное	основное	основное	основное	основное
Наличие факторов влияющих на стоимость (наличие хвойных деревьев на участке в непосредственной близости, близость к водным объектам)	есть. лес, река	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	есть - лес, река
Общая площадь, кв. м	2 147,0	800,0	750,0	750,0	600,0
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	скважина, септик	нет	нет	нет	нет
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие других факторов, влияющих на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	800 000	900 000	875 000	550 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 200	1 167	917
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231398798/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231398798/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229039927/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229039927/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219941474/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219941474/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225998899/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225998899/</a>

## **Обоснование внесенных корректировок**

### **Передаваемые права**

Объем передаваемых прав на объект оценки и отобранные – право собственности. Введение корректировки не требуется.

### **Условия финансирования**

Условия финансирования сделки бывают рыночные и нерыночные. Корректировка на условия финансирования используется в том случае, когда объект-аналог был продан с использованием кредита. При этом учитывается процентная ставка, срок кредита, соотношение собственных и заемных средств.

У всех объектов-аналогов условия финансирования «типичные», введение корректировки не требуется.

### **Корректировка на торг**

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе «3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице 57.

Корректировка на торг для земельных участков составляет (-) 9,3%.

### **Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)**

Предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Введение корректировки не требуется.

### **Корректировка на местоположение**

Объекты-аналоги для земельных участков расположены в одном районе и подобраны максимально близко друг другу введение корректировки не требуется.

### **Корректировка на локальное расположение (близость к объектам нарушающим экологию)**

На цену земельных участков жилого назначения значительно влияет близость к объектам, нарушающим экологию (свалка, завод, магистраль и пр.).

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». стр. 54.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одинаковых районах по экологии, наличию лесных и водных массивов. Корректировка не требуется

### **Корректировка на площадь**

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице 56.



**Таблица 24. Расчет корректировки на площадь**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 147,00	800,00	750,00	750,00	600,00
Расчетное значение	0,956	0,993	0,995	0,995	1,004
Корректировка	-	-3,7%	-3,9%	-3,9%	-4,8%

*Источник: расчеты оценщика*

**Категория земли/вид разрешенного использования**

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги относятся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

По данному параметру объект оценки и объекты аналоги – сопоставимы, таким образом, введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций**

Объект оценки, по сравнению с объектами-аналогами имеет все необходимые для комфортного проживания коммуникации:

<b>Инженерное обеспечение:</b>	
Газ (центральное)	Центральные сети
Электричество (центральное)	Центральные сети
Вода	скважина
Канализация (автоно-центральная)	септик.
Отопление, горячая вода (автономное)	Автономное от АГВ

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице № 57.

Корректировки приведены в таблице ниже.

**Таблица 25. Расчет корректировок на коммуникации**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	20%	20%	20%	20%
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	23%	23%	23%	23%
Наличие водоснабжения и канализации	скважина, септик	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%

*Источник: расчёты Оценщика*

**Внесение весовых коэффициентов**

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

- чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. В общем случае используется следующая формула:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - 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:

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости объекта недвижимого имущества приведен ниже.

**Таблица 26. Расчет земельного участка**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 200	1 167	917
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	1 200	1 167	917
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	02.06.2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель поселок, Центральная ул., 3
Район	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский	Раменский
Расстояние от города, км	23	25	23	23	39
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно крупной автомагистралей км	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 147	800,00	750,00	750,00	600,00
Корректировка, %	-	-3,7%	-3,9%	-3,9%	-4,8%
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие факторов влияющих на стоимость (наличие хвойных деревьев на участке в непосредственной близости, близость к водным объектам)	есть. лес, река	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	родник, лес, река, озеро 0,5 км	есть - лес, река
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	20%	20%	20%	20%
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	23%	23%	23%	23%

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие водоснабжения и канализации	скважина, септик	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
Наличие других факторов, влияющих на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	53,4%	53,1%	53,1%	51,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 534	1 837	1 787	1 391
Сумма корректировок по модулю	-	0,8	0,8	0,8	0,8
-	-	0,6	0,6	0,6	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	384	459	447	348
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	1 638				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	3 517 000				

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила 3 517 000 рублей**

**Общие выводы по разделу**

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **10055179 рублей, в т.ч.:**

**Таблица 27. Результаты, полученные в рамках затратного подхода**

Наименование		Жилой дом	Баня
Адрес		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3
<b>Рыночная стоимость оцениваемого здания с учетом НДС, руб.</b>	<b>33и</b>	<b>6 449 885</b>	<b>354 179</b>
<b>Рыночная стоимость ЗУ</b>		<b>3 251 115</b>	
<b>Рыночная стоимость ЗУ с улучшениями с учётом НДС, руб.</b>	<b>33и</b>	<b>10 055 179</b>	

*Источник: расчеты Оценщика*

**5.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода**

**5.4.1. Расчёт рыночной единого объекта недвижимости**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

**Метод корректировок (сравнения продаж)** – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- $V_{PC}$  – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- $K$  – количество аналогов;
- $V_{PCi}$  – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;
- $\alpha_i$  – вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1$ .

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

де:

- $P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $i$  – количество ценообразующих факторов;
- $D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

**Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:**

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод корректировок (сравнения продаж).*

#### **Выбор объектов-аналогов**

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

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов, отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь и т.п.

Результаты представлены в таблице ниже.

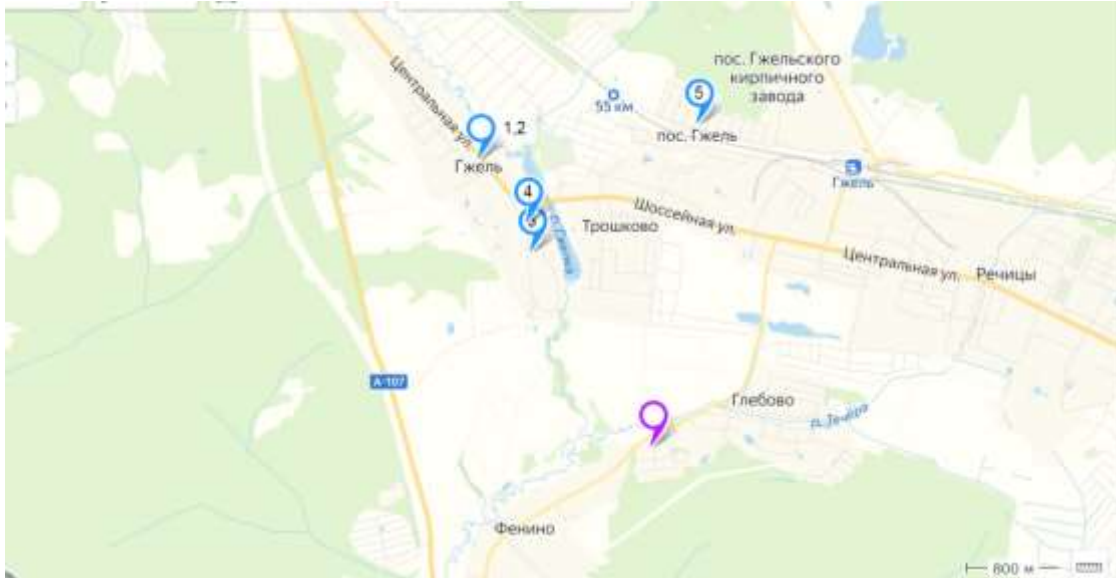
**Таблица 28. Репрезентативная выборка объектов-аналогов**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	Московская область, Раменский городской округ, Гжель сел	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Лесная, 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Академика Копнина, 11	Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос
Гор центр	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель	Гжель
Расстояние от городского центра, км	5	15	0	0	0	0
Вид права на здание	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид права на земельный участок	Собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Разрешённое использование земли	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	02.06.2020	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Материал стен	Деревянный	Брус	Кирпичный	Газобетонные пеноблоки	Кирпичный	Кирпичный
Этажность	2+цоколь	1+мансарда	1+мансарда	2	2	2
Общая площадь здания, кв. м	300,2	140	110,0	138	112	230
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 147	600	1200	1200	800	1500
Уровень отделки помещений	Стандарт (3-й эт - под чистовую)	Стандарт (дерево, )	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие благоустройств - отопление	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ
Наличие благоустройств - водоснабжение	скважина	скважина	скважина	скважина	скважина	есть, колодец
Наличие благоустройств - канализация септик	септик	септик	септик	септик	септик	есть, септик
Наличие благоустройств - газ	газ	газ	газ	газ	газ	газ
Наличие дополнительных улучшений на участке	Баня, забор	благоустройство территории, площадка для авто	Баня с сауной, душевой кабиной и комнатой отдыха (30 кв м).	имеется баня (4 на 3) с террасой. Участок благоустроен	благоустройство территории, колодец	теплый гараж 11*14,с навесом и автоматическими воротами. участок



Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
						ухожен, есть теплица
Близость к объектам повышающим стоимость,	Лес, река, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Лес, озёра, ж/д станция	Хвойный лес, озеро, ж/д станция
Цена предложения, руб.	-	5 650 000	5 800 000	7 150 000	5850000	9 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	40 357	52 727	51 812	52 232	41 304
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации		<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229744201/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229744201/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231037968/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231037968/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/217441888/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/217441888/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/228342899/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/228342899/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229464305/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229464305/</a>



**Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов**

### **Обоснование внесенных корректировок**

#### **Передаваемые права**

Объем передаваемых прав на объект оценки и отобранные аналоги – право собственности. Введение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на торг**

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице 51.

Корректировка на торг составляет (-) 8,2%.

#### **Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)**

Предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Введение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на местоположение**

Объект-оценки и подобранные объекты-аналога расположены в одном районе непосредственной близости друг от друга, введение корректировки не требуется.

#### **Тип объекта**

Оцениваемые объекты и отобранные аналоги представляют собой жилые здания – дома под ИЖС, введение корректировки не требуется.

#### **Назначение объекта**

Оцениваемый объект недвижимости и отобранные аналоги представляют собой помещения жилого назначения, введение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на материал стен**

Оцениваемый объект недвижимости и отобранные аналоги имеют материал ограждающих конструкций – кирпич. Описание и источник информации для проведения данной

корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице 52.

#### **Корректировка на площадь**

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м жилой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Описание и источник информации для проведения данной корректировки приведены в разделе 3.4. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» на странице №49.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

**Таблица 29. Расчет корректировки на площадь жилого дома**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	300,2	140	110	138	112	230
Расчетное значение	0,76	0,86	0,90	0,86	0,89	0,80
Корректировка	-	-11,6%	-15,6%	-11,6%	-14,6%	-5,0%

*Источник: расчеты Оценщика*

#### **Корректировка на состояние здания**

Состояние зданий оцениваемого объекта можно охарактеризовать как хорошее. Здание 2008 года постройки. Объекты-аналоги имеют хорошее состояние и внешний вид.

Корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на состояние отделки**

Состояние отделки зданий оцениваемого объекта и аналогов можно охарактеризовать как хорошее. Корректировка не вводилась.

#### **Наличие дополнительных улучшений на участке**

Оцениваемый объект и отобранные аналоги имеют на участке необходимые для проживания дополнительные улучшения (Баня, туалет, теплица, забор, садовые деревья, кустарники, простое озеленение), введение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на разницу в площади земельного участка**

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке.

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

Величина  $S$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai}$$

где:

$S_o$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

$S_{ai}$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_{i,j} * CЗУ,$$

где:

CЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка (расчет стоимости земельного участка, производился на стр. 73 настоящего Отчета).

**Таблица 30. Расчет корректировки на разницу в площади земельного участка**

Наименование	Обозначение	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь здания, кв.м.	Sзд	300,20	140,00	110,00	138,00	112,00	230,00
Размер земельного участка, кв.м.	Sзу	2 147,00	600,00	1 200,00	1 200,00	800,00	1 500,00
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S"	7,15	4,29	10,91	8,70	7,14	6,52
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м.	dS"i		2,86	-3,76	-1,55	0,01	0,63
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	1 638		4 685,00	-6 159,00	-2 539,00	16,00	1 032,00

*Источник: расчеты Оценщика*

**Другие характеристики, влияющие на стоимость**

Остальные характеристики у объекта оценки и объектов-аналогов идентичные.

Прочих характеристик, влияющих на стоимость объекта, не выявлено.

**Внесение весовых коэффициентов**

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. В общем случае используется следующая формула:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - 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:

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости объекта недвижимого имущества приведен ниже.

Таблица 31.

## Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	-	40 357	52 727	51 812	52 232	41 304
Абсолютные поправки						
Вид права на здание	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	40 357	52 727	51 812	52 232	41 304
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	02.06.2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село	Московская область, Раменский городской округ, Гжель сел	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Лесная, 3	Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Академика Копнина, 11	Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Расстояние от городского центра, км	5	15	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Материал стен	Деревянный	Брус	Кирпичный	Газобетонные пеноблоки	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %	-	0%	-20%	-5%	-20%	-20%
Этажность	2+цоколь	1+мансарда	1+мансарда	2	2	2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь здания, кв. м	300,20	140	110	138	112	230
Корректировка, %	-	-11,6%	-15,6%	-11,6%	-14,6%	-5,0%
Уровень отделки помещений	Стандарт (3-й эт - под чистовую)	Стандарт (дерево,)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0,0%
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие благоустройств - отопление	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ	есть, АГВ
Корректировка, руб./кв. м	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие благоустройств - канализация септик	септик	септик	септик	септик	септик	есть, септик
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие благоустройств - водоснабжение	есть	скважина	скважина	скважина	скважина	есть, колодец
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие дополнительных улучшений на участке	Баня, забор	благоустройство территории, площадка для авто	Баня с сауной, душевой кабиной и комнатой отдыха (30 кв м).	имеется баня (4 на 3) с террасой. Участок благоустроен	благоустройство территории, колодец	теплый гараж 11*14,с навесом и автоматическими воротами. участок ухожен,есть теплица
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	11%
Итоговая корректировка, %	-	-18,8%	-38,0%	-22,9%	-37,3%	-30,2%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./кв. м	16 226	32 770	32 691	39 947	32 749	28 830
<b>Денежные поправки</b>						
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 147,00	600,00	1 200,00	1 200,00	800,00	1 500,00
Корректировка, руб.		4 685	-6 159	-2 539	16	1 032
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		37 455	26 532	37 408	32 765	29 862
Сумма корректировок по модулю	-	19,8%	43,8%	24,8%	42,8%	33,2%
-	-	0,8347	0,6954	0,8013	0,7003	0,7508
Удельный вес аналога	-	0,2207	0,1838	0,2118	0,1851	0,1985
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	8 266	4 877	7 923	6 065	5 928
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС	33 059					
Стоимость ЕОН (предполагаемого), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	<b>9 924 312</b>					

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

Полученные результаты расчёта рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному и затратному подходам оценки различаются на 1,3%, что говорит о правильности выбранных для расчёта подходов оценки.

Сравнительный подход оценки более правильно отражает рыночную ситуацию, но в случае оценки земельных участков со строениями имеет ряд недостатков. Одним из них является то, что достаточно сложно подобрать абсолютно одинаковые домовладения по площади земельного участка, строений, составу улучшений. Ещё более сложно ввести обоснованные поправочные коэффициенты на отличие этих свойств, что вносит погрешность при расчёте рыночной стоимости сравнительным подходом оценки.

Затратный подход даёт более точное представление по затратам на воссоздание объекта, но не всегда гибко учитывает рыночную ценовую ситуацию.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества представленных в таблице ниже

Для согласования результатов определяются веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, формируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения веса различных подходов использовались четыре критерия, которые описывают те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Таблица 32. Таблица согласования результатов расчёта рыночной стоимости

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
<b>Величина ориентира стоимости рубли</b>		<b>9 924 312</b>	<b>10 055 179</b>
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты		8	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта		9	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца		9	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости		9	3
Итого сумма баллов для данного подхода		35	17
Подход применялся	Нет	Да	Да
Сумма баллов		52	52
Вес подхода, %		67,31%	32,69%
<b>Согласованная величина рыночной стоимости, руб.</b>		<b>9 967 000</b>	



**Выводы:**

По мнению Оценщиков, наиболее объективным является результат, полученный с применением сравнительного подхода оценки, поскольку они базируются на реальных рыночных стоимостях и расценках поэтому ему был присвоен больший вес.

**Итоговая рыночная стоимость единого объекта оценки составила с учетом округления: 9 967 000 (Девять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

**7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

По заданию Заказчика, и условиям договора на оценку № 782/06-2020 от 02.06.2020 г. по оценке между фирмой ООО «Многоцелевой анализ стоимости» и Финансовым управляющим Болтачевой Е.Н., произведена независимая оценка права собственности на земельный участок кадастровый № 50:23:0020314:22 с улучшениями в виде жилого дома, кадастровый № 50-50-23/182/2008-397 и бани условный №50-50-23/042/2012-203, расположенными по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3.

В результате анализа возможности использования различных подходов оценки, для расчёта единого объекта оценки использовались сравнительный и затратный подходы оценки, для расчёта отдельно земельного участка – сравнительный подход оценки, для расчёта жилого дома как объекта капитального строительства использовался затратный подход оценки.

В рамках применения данных подходов оценки был получен согласованный результат рыночной стоимости на дату оценки 04 июня 2020 года, который был принят в качестве итогового значения рыночной стоимости:

**Итоговая рыночная стоимость единого объекта оценки составила с учетом округления: 9 967 000 (Девять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

Все расчёты выполнены в программе EXEL и не совпадение расчёта при простом умножении на калькуляторе не является ошибкой в результатах расчёта, т.к. в цифрах скрыты доли числа после запятой.

Эксперт-оценщик



Волкова О.Т.

## **8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.**

### **8.1. Нормативные документы**

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135
2. Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254.
3. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). Общие понятия и принципы оценки. М.:2003.
4. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества Оценщиков - М.:1994
5. Федеральные стандарты оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утверждённые Приказом Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611.

### **8.2. Методическая литература**

1. Бромвич М. «Анализ экономической эффективности капиталовложений». Пер. с англ. М.: ИНФРА-М, 1996
2. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.» М., 2002
3. «Экономика и управление недвижимостью.» Под ред. П.Г. Грабового. – Москва, 2000.
4. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости.» Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ, 1997.
5. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.», Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М.: Дело, 1997.
6. Г. Харрисон. «Оценка недвижимости» – М.:1994 г.
7. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М.:1997.

## **9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

- **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.
- **Арендная ставка** – годовая или месячная арендная плата за 1 кв.м. площади объекта.
- **Верификация данных по сделкам с недвижимостью** – получение, обработка и анализ исходных данных по ценам сделок и ценам предложений, полученными из различных источников с целью выявления несоответствий между количественными и качественными характеристиками данных об объектах недвижимого имущества.
- **Виды стоимости:** восстановительная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.
- **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

- **Затраты на воспроизводство** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- **Затраты на замещение** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- **Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).
- **Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.
- **Накопленный износ** – это уменьшение затрат замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.
- **Износ физический**- это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимый физический износ – это износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимый физический износ – это износ, затраты на устранение которого *больше*, чем получаемый в результате его устранения доход.
- **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности.
- **Итоговая стоимость объекта оценки** – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- **Кадастровая стоимость объекта оценки** – определяется методами массовой оценки восстановительная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.
- **Корректировки (поправки)** – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.
- **Метод оценки** – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- **Наиболее эффективное использование объекта оценки** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- **Недвижимое имущество** – земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе постройки с совокупностью всех сооружений над и под землей. К недвижимому имуществу относится всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- **Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние

насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

- **Объекты оценки** – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определённого вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- **Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- **Оценка** – процесс определения стоимости объекта оценки на определённую дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.
- **Оценочная деятельность** – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- **Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Основаны на предположениях (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.
- **Пользователь** - лицо, у которого находится в пользовании, в эксплуатации какое-нибудь имущество.
- **Право собственности** – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.
- **Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.
- **Разрешенное использование** – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.
- **Результат оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.
- **Рынок недвижимости** – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.
- **Сервитут** – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

- **Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- **Скорректированная цена** – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
- **Стоимость** – расчётная величина цены объекта оценки, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- **Физическое лицо** – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.
- **Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.
- **Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершённой или планируемой сделки. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на её формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.
- **Экономическая жизнь** - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.
- **Эффективный возраст** – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки с учетом условий эксплуатации.
- **Экспертиза отчёта об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства РФ об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказ от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- **Юридическое лицо** – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету.

## ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ об оценочной деятельности, восстановительная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда продавец и покупатель действуют честно и осознанно, и цена не назначается под

давлением. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

Более подробное раскрытие термина «восстановительная стоимость» приводится в определении, одобренном Международным комитетом по стандартам оценки. Восстановительная стоимость - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

«Расчетная денежная сумма...» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой рыночной стоимости является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена - наилучшая из достижимых по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых по разумным соображениям для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент специальной стоимости.

«...За которую состоялся бы обмен имущества...» указывает на то обстоятельство, что стоимость имущества (актива) является предполагаемой величиной, а не predetermined заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает завершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение рыночной стоимости.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут различаться. Определение также предполагает, что переход имущества (актива) из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

«...Между заинтересованным покупателем...» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям.

«...И заинтересованным продавцом...» - подразумевает продавца, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом

заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» - это гипотетический собственник.

«...В результате коммерческой сделки...» - означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений (таких как, например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены не характерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

«...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы имущество привлекло к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

«...При которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении суждений задним числом на более позднюю дату. Необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами, которые ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

«...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

## Приложение 1 Информационный материал по объекту

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: 13 января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка (купчая) от 14.09.2009

Субъект (субъекты) права: Забудский Вадим Иванович, дата рождения 09.09.1969, место рождения: г. Рыбинск Ярославской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 00 № 483594, выдан 04.08.2000 Селитинским поселковым о/м Наро-Фоминским УВД Московской области, код подразделения 503-058; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Калининцы, д.17, кв.40

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 2147 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020314:22

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-23/209/2009-331

Регистратор

Отсро

(подпись)

50-НДН 741891



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

"16" марта 2012 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка №1510 от 16.11.2006г., заключили Комитет по управлению имуществом Раменского района Московской области и гр. Забудский В.И., зарегистрирован 30.12.2006г. за №50-50-23/115/2006-143

• Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), выдан Московским областным филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" от 24.01.2012

**Субъект (субъекты) права:** Забудский Вадим Иванович, дата рождения 09.09.1969, место рождения: гор. Рыбинск Ярославской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 00 № 483594, выдан 04.08.2000 Селятинским поселковым о/м Наро-Фоминским УВД Московской области, код подразделения 503-058; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Калининец, д.17, кв.40

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 300,2 кв.м, инв.№ 46:248:002:000189220, лит. А.А1, адрес объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-23/042/2012-202

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-23/042/2012-202

**Регистратор**

Тынянский А. Н. (подпись)



50-АГН 511036

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

"16" марта 2012 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка №1510 от 16.11.2006г., заключили Комитет по управлению имуществом Раменского района Московской области и гр. Забудский В.И., зарегистрирован 30.12.2006г. за №50-50-23/115/2006-143

• Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.03.2012

**Субъект (субъекты) права:** Забудский Вадим Иванович, дата рождения 09.09.1969, место рождения: гор. Рыбинск Ярославской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 00 № 483594, выдан 04.08.2000 Селятинским поселковым о/м Наро-Фоминским УВД Московской области, код подразделения 503-058; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Калининец, д.17, кв.40

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Баня, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 36 кв.м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-23/042/2012-203

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-23/042/2012-203

**Регистратор**

Тынянский А.Н. (подпись)



50-АГН 511037

100 Формы 3/10 г. Москва 1214 0111, версия 0

**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 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020314
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир : участок №3. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, ЗАО "Объединение Гжель"
Площадь:	2147 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2130425.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:119732, 50:23:0020314:114
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0020314:2
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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			

Кадастровый номер:	<b>50:23:0020314:22</b>
--------------------	-------------------------

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Индивидуальное жилищное строительство
Сведения о кадастровом инженерере:	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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством	данные отсутствуют

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:	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Гурушкин Андрей Анатольевич

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Забудский Вадим Иванович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:23:0020314:22-50/023/2020-3 от 30.01.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	69	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326457393</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:22</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	449873.98	2246057.57	данные отсутствуют	0.3
2	449814.33	2246065.42	данные отсутствуют	0.3
3	449810.54	2246023.57	данные отсутствуют	0.3
4	449852.29	2246018.07	данные отсутствуют	0.3

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

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 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>27.04.2020 № 99/2020/326455061</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0000000:119732</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	11.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50-50-23/182/2008-397, Инвентарный номер: 46:248:002:000189220
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3
Площадь, м²:	300.2
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2008
Кадастровая стоимость, руб.:	7844190.3

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**

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно



Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости				
Лист № ____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326455061</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:23:0000000:119732</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:23:0020314:22
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:	Кадастровый номер земельного участка 50:23:0020314:22 указан согласно документов предоставленных заказчиком. В состав объекта входит Лит.Г(баня). Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением 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:	Гурушкин Андрей Анатольевич

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**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
<b>27.04.2020 № 99/2020/326455061</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:000000:119732</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Забудский Вадим Иванович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:23:000000:119732-50/023/2020-3 от 30.01.2020
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:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>
вид объекта недвижимости

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326454745</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:114</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020314		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-23/042/2012-203		
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5", уч. 3		
Площадь, м <sup>2</sup> :	36		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Баня		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	653773.83		
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**

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.04.2020 № 99/2020/326454745</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:114</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:23:0020314:22		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов	данные отсутствуют		

недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	
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:	Гурушкин Андрей Анатольевич

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>27.04.2020 № 99/2020/326454745</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:23:0020314:114</b>	

Отчет №782/06-2020 от 19 июня 2020 года  
АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Забудский Вадим Иванович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:23:0020314:114-50/023/2020-3 от 30.01.2020
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.

Отдел по Раменскому району Управления Роснедвижимости по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

В.1

№ 11 20 09 г. № 703/210/09-44015

1	Кадастровый номер	50:23:0020314:22	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
<b>Общие сведения</b>								
4	Предельные номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:						
5		6	20.10.2005					
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, КИЗ "Гжель-5, участок №3						
8	Категория земель:							
8.1	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	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование:	Индивидуальное жилищное строительство						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	14	Государственная, 1963 г.	
	2147 кв.м.		1745854.52		813.16			
15	Сведения о правах:	Вид права						
		Правообладатель						
16	Государственная собственность	Особые отметки						
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Начальник отдела по Раменскому району Управления Роснедвижимости

М.П.

(подпись)

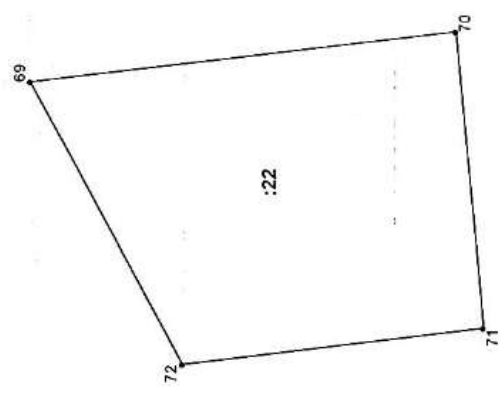
С.А. Колесников  
(инициалы, фамилия)



В.2

11 20 09 г. № 50:23:0020314:22  
11 20 09 г. № 50:23:0020314:22

1	Кadaстровый номер	50:23:0020314:22	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							



Условные знаки: см. В.2, лист

М.П.

С.А. Колесников  
(инициалы, фамилия)  
(подпись)

5 Масштаб 1:1000

Начальник отдела по Раменскому району Управления Роснедвижимости  
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 "05" 20 09 г. № 211/20/09-44015

1 Кадастровый номер 50:23:0020314:22 2 Лист № 3 3 Всего листов 3

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе

—	Участок граница, имеющаяся сведения о котором достаточны для определения его происхождения на местности
.....	участок граница, имеющаяся сведения о котором не достаточны для определения его происхождения на местности
○	точка граница, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка граница, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
26	номер точки границы
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учетной земельной участка
: 8 / 2	номер учетной части земельного участка

■	земельно-пользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их происхождения на местности
□	земельно-пользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их происхождения на местности
■-■-■-■	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности
□-□-□-□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности
=====	единое землепользование с преобладанием земельных участков, имеющихся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности
-----	единое землепользование с преобладанием земельных участков, имеющихся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности

Начальник отдела по Раменскому району Управления Роснедвижимости

М.П.

(подпись)

С.А. Колесников  
 (подпись, фамилия)

(наименование должности)





ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
к приказу Министерства  
юстиции Российской Федерации  
от 18.02.2008 № 32

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24 января 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:248:002:000189220

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Жилой дом

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Раменский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Гжельское
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1	
Иное описание местоположения	КИЗ "Гжель-5", уч.3	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 300.2, кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: Жилое

1.5. Этажность:

количество этажей 3, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

50-50-23/182/2008-397

1.9. Примечание: Паспорт составлен по состоянию на 13.12.2011 г. Кадастровый номер земельного участка 50:23:0020314:22 указан согласно документов предоставленных заказчиком. В состав объекта входит Лит.Г(баня). Разрешение на ввод в эксплуатацию не предъявлено..

1.10. **Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Кадастровый инженер  
(наименование должности)



*Ес*  
(подпись)

О.А.Сердюкова  
(инициалы, фамилия)

Начальник Раменского отделения  
(полное наименование должности)

*Ситникова*  
(подпись)

Е. А. Ситникова  
(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

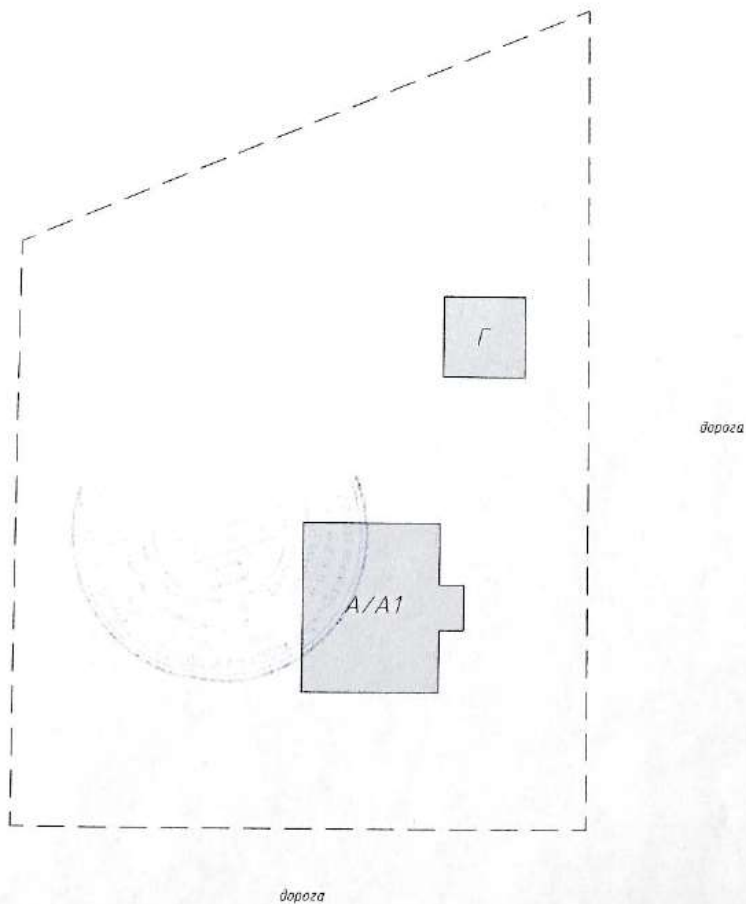
Кадастровый номер:

Инвентарный номер:

(ранее присвоенный учетный номер):

2. Ситуационный план недвижимого имущества:

46:24:8:002:000189220



Масштаб 1:500

Кадастровый инженер  
(наименование должности)

Начальник отделения  
(полное наименование должности)



(подпись)

(подпись)

Сердюкова О.А.  
(инициалы, фамилия)

Ситникова Е.А.  
(инициалы, фамилия)



Приложение №1  
Утвержден приказом Минэкономразвития  
России №244 от 17 августа 2006 г.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Объект индивидуального жилищного строительства  
(вид объекта учета)  
Жилой дом  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Раменский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Гжельское
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, Г	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	КИЗ "Гжель-5", уч.3	

Архивный номер	46:248:002:000189220
Кадастровый(условный) номер	50-50-23/042/2012-202

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » февраля 20 15 года

Начальник Раменского отделения

М.П.



(подпись)

Ситникова Е. А.  
(Фамилия И.О.)

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

3

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	2008
4	Общая площадь жилого дома	300.2
5	Жилая площадь жилого дома	131.1
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	Кадастровый номер земельного участка 50:23:0020314:22 указан согласно документов предоставленных заказчиком.

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	
Инвентарный номер	239:071-41581
Кадастровый номер	50-50-23/182/2008-397
Литера	А

**2. СОСТАВ ОБЪЕКТА**

4

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв. м.	Высота, м.	Объем, куб. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	Жилой дом	2008	брус	общая площ.	кв.м	201.3	130.2	5.68	739	1485206
А1	Цокольный этаж	-	железобетон	общая площ.	кв.м	98.9		2.93	364	500293
Г	Баня	-	бревенчатые	объем	куб.м	90	36.0	2.50	90	188690
									Итого:	2174189

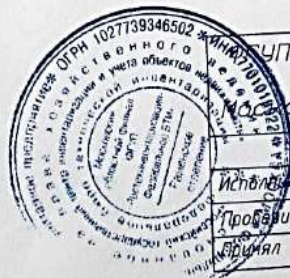
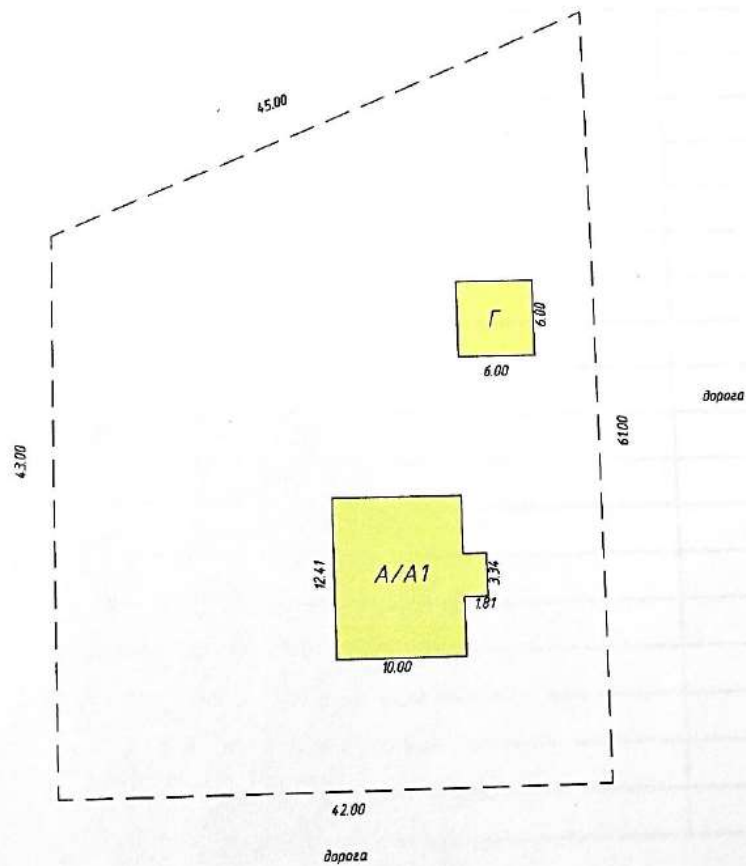
**3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА**

5

№ п.п	Дата записи	Субъект права: -для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; -для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	20.01.2009	Забудский Вадим Иванович, Паспорт гражданина РФ 46 14 593545, выдан 14.10.2014 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по Наро-Фоминскому р-ну	Собственность, Договор аренды земельного участка №1510 от 16.11.2006г. заключили Комитет по управлению имуществом Раменского района Московской области. Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) от 24.01.2012, выдавший орган: Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризации-Федеральное БТИ" Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ №511036 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации 50-50-23/042/2012-202 от 16.03.2012	1(лит.А)	Сердюкова О.А.	
2	16.03.2012	Забудский Вадим Иванович, Паспорт гражданина РФ 4614 593545, выдан 14.10.2014 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по Наро-Фоминскому р-ну	Собственность, Договор аренды земельного участка №1510 от 16.11.2006г. заключили Комитет по управлению имуществом Раменского района Московской области. Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.03.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ №511037 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации 50-50-23/042/2012-203 от 16.03.2012	1 (лит Г)	Сердюкова О.А.	

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

расположенного в: Московской обл., Раменский район, с/п Гжельское  
 КИЗ "Гжель-5", уч.3



ООО "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ		М 1:500
Исполнил	Сердюкова О.А.	12.02.2015
Проверил	Сердюкова О.А.	12.02.2015
Составил	Ситникова Е.А.	12.02.2015

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА  
 ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

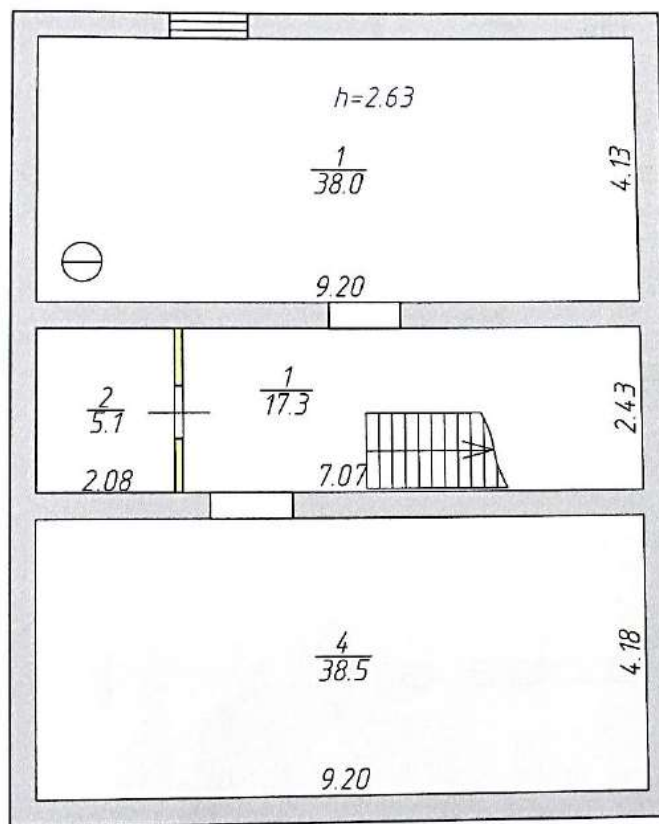
8

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м.)		Канализация (кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горячее водоснабжение (кв.м.)		Газоснабжение (кв.м.)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства
	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A		201.3		201.3		201.3			201.3		201.3	
A1						98.9					98.9	

# ПЛАН СТРОЕНИЯ

расположенного в: Московская обл., Раменский район, с/п Гжельское  
 КИЗ "Гжель-5", уч.3

Этаж Цокольный



Лит. А1  
 Н-2.93



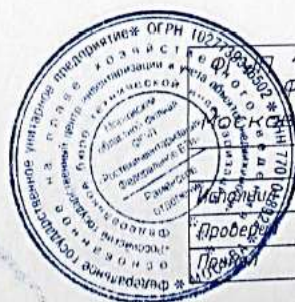
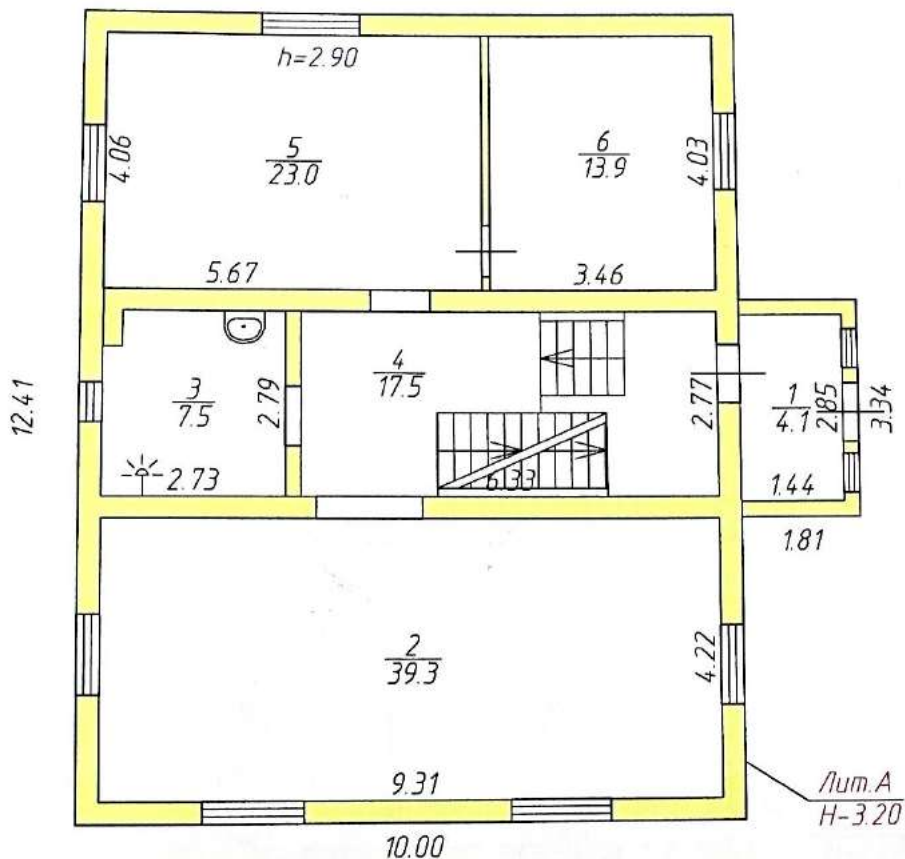
"Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		М 1.100
Исполнитель	Сердюкова О.А.	12.02.2015
Пробит	Сердюкова О.А.	12.02.2015
Объявитель	Ситникова Е.А.	12.02.2015



# ПЛАН СТРОЕНИЯ

расположенного в: Московская обл., Раменский район, с/п Гжельское  
 КИЗ "Гжель-5", уч.З

Этаж 1



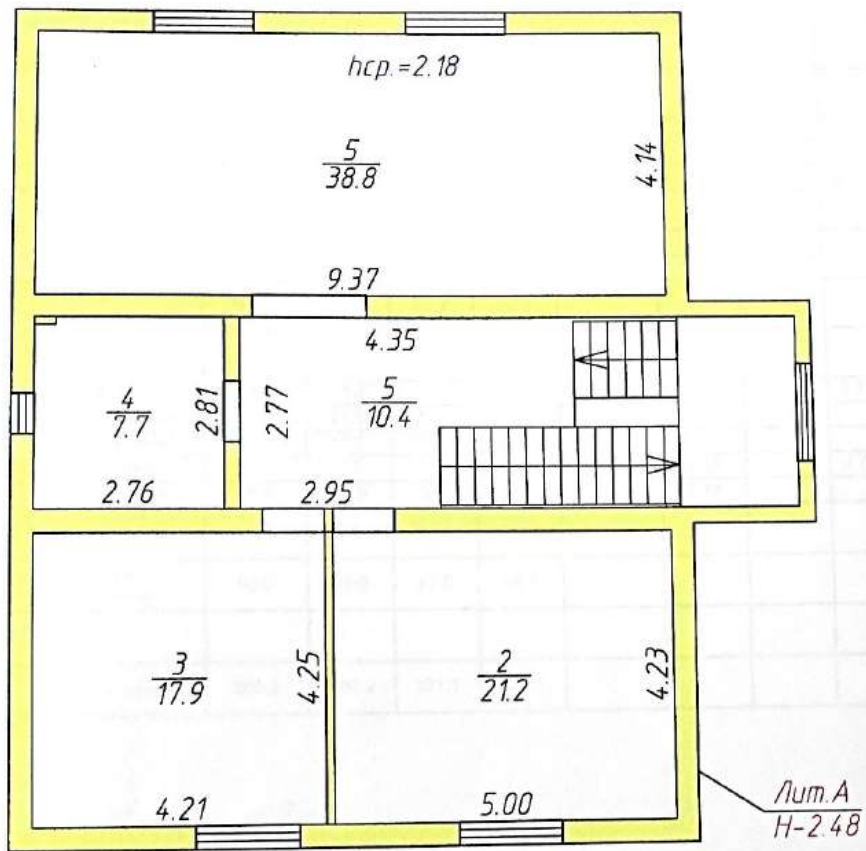
«Ростехинвентаризация-  
Федеральное БТИ»  
Московский областной филиал

М 1.100		
Сердюкова О.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015
Сердюкова О.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015
Ситникова Е.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015

# ПЛАН СТРОЕНИЯ

расположенного в: Московская обл., Раменский район, с/п Гжельское  
 КИЗ "Гжель-5", уч.Э

Этаж 2



«Ростехинвентаризация -  
 Федеральное БТИ»  
 МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

		М 1:100
Сердюкова О.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015
Сердюкова О.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015
Ситникова Е.А.	<i>[Signature]</i>	12.02.2015

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м.	в том числе				Высота	Самостоятельно перестроенная или переоборудованная площадь, кв. м.	Примечание	
						Общая площадь жилого помещения	в том числе		Площадь помещений вспомогательного использования (поджик, балконы, веранды, террасы), кв. м.				
							Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А1	Цокольный		1	Котельная	38,0	38,0		38,0			2,63		9,20*4,13
			2	Кладовая	5,1	5,1		5,1			2,63		2,45*2,08
			3	Холл	17,3	17,3		17,3			2,63		7,07*2,43
			4	Спорт зал	38,5	38,5		38,5			2,63		9,20*4,18
					Итого по Цокольному этажу:	98,9	98,9		98,9				
А	1		1	Тамбур	4,1	4,1		4,1			2,90		1,44*2,85
			2	Гостинная	39,3	39,3	39,3				2,90		9,31*4,22
			3	Санузел	7,5	7,5		7,5			2,90		2,73*2,79-0,30*0,55
			4	Лестничная клетка	17,5	17,5		17,5			2,90		6,33*2,77
			5	Кухня	23,0	23,0		23,0			2,90		5,67*4,06
			6	Кабинет	13,9	13,9	13,9				2,90		3,46*4,03
			Итого по 1 этажу:	105,3	105,3	53,2	52,1						
А	2		1	Холл	10,4	10,4		10,4			2,18		2,77*4,35-1,15*1,40
			2	Жилая комната	21,2	21,2	21,2				2,18		5,00*4,23
			3	Жилая комната	17,9	17,9	17,9				2,18		4,21*4,25
			4	Санузел	7,7	7,7		7,7			2,18		2,76*2,81-0,15*0,31
			5	Жилая комната	38,8	38,8	38,8				2,18		9,37*4,14
			Итого по 2 этажу:	96,0	96,0	77,9	18,1						
			Итого по зданию:	300,2	300,2	131,1	169,1						

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 13  
(Тринадцать) листов.  
«18» 05 2015г.



*Ситникова Е.А.*

Приложение 2 Квалификационные документы оценщика





**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г. № 2503

**Волкова  
Ольга Тимофеевна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.  
Реестровый номер 2503

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор  М. О. Ильин



000452

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Служба», Москва, 2017 г. «Б». Лицензия № 08-05-030033 ФНС, Р/О № 452. Тел.: 495/720-47-02, www.srosovet.ru



*в историческом  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 22954  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

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

о том, что

**Волкова Ольга Тимофеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 06.04.2018 года за  
регистрационным номером № 2503**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.04.2018 г.

Дата составления выписки 06.04.2018 г.

Исполнительный директор



*[Handwritten signature]*  
М.О. Ильин

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R0610**

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Волкова Ольга Тимофеевна</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>	
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,06666%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» марта 2020 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «29» марта 2020 г.	по «28» марта 2021 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**

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

От имени Страховщика:



А.Н. Мочалова /

М.П. документооборот

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «19» марта 2020 г.





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/1719010155

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» апреля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Автономная некоммерческая организация «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» Юридический адрес: 141207, Московская обл., Пушкинский р-он, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом III, комн.4 ОГРН: 1155000004686 ИНН: 5038117374 р/с 40703810402680000022 банк АО «Альфа-Банк» БИК 044525593
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 10.05.2020г. по 24 часа 00 минут 09.05.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.02.2017 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	10 000 000 (Десять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	8 100 (Восемь тысяч сто) рублей.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1719010155 от 23.04.2020г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Косик Станислав Владимирович
	Код 10242042

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Генеральный директор

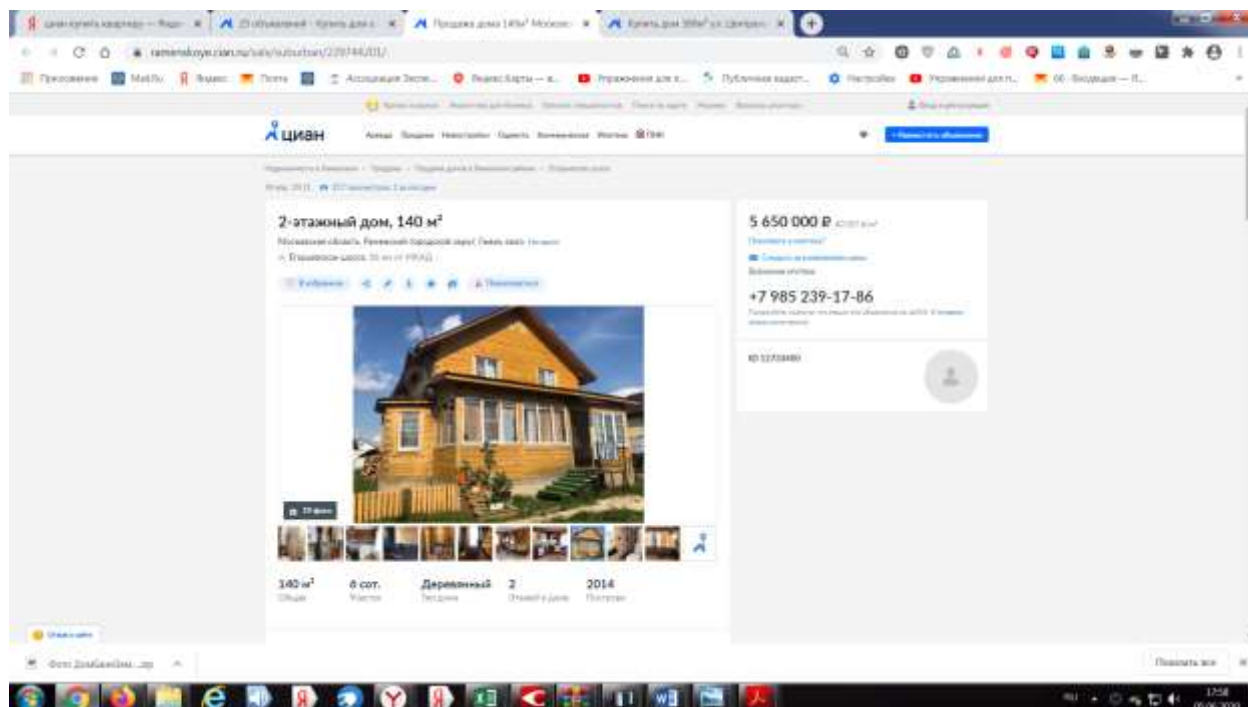
Давыдова Н.В.  
М.П.



ООО «ПлюсРейтинг» ОГРН 1027700042413 ОГРНИП 310702014300000014 19.06.2020 14:00:00

### Приложение 3 Распечатка подтверждающей расчётные данные информации интернет-сайтов

#### Аналоги готовых домовладений Аналог 1



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229744201/>

2-этажный дом, 140 м<sup>2</sup>

Московская область, Раменский городской округ, Гжель село

На карте Егорьевское шоссе, 36 км от МКАД

140 м<sup>2</sup>

Общая

6 сот.

Участок

Деревянный

Тип дома

2

Этажей в доме

2014

Построен

Продажа в Раменском городском округе село Гжель, замечательный дом из строганного бруса, дополнительно изнутри утеплен и отделан деревом. Вся мебель остаётся. Вакантный участок в ста метрах от лесного массива 6 соток ИЖС, огорожен забором из профнастила, установлены откатные ворота. Залита бетонная площадка под две машины. Всё коммуникации в доме-Газ магистральный, свет 15кВт, септик не требующий откачки, скважина. Вся инфраструктура в шаговой доступности, школа, детский сад, магазины в пяти минутах ходьбы.

Общая информация

ОтоплениеСанузел в домеЭлектричествоГазКанализацияВодоснабжение

Статус участка

Личное подсобное хозяйство

Количество спален

4

Площадь участка

6 сот.

Похожие рядомИнфраструктураПанорама

© Яндекс Условия использования

Дом

О доме

По данным ЦИАН

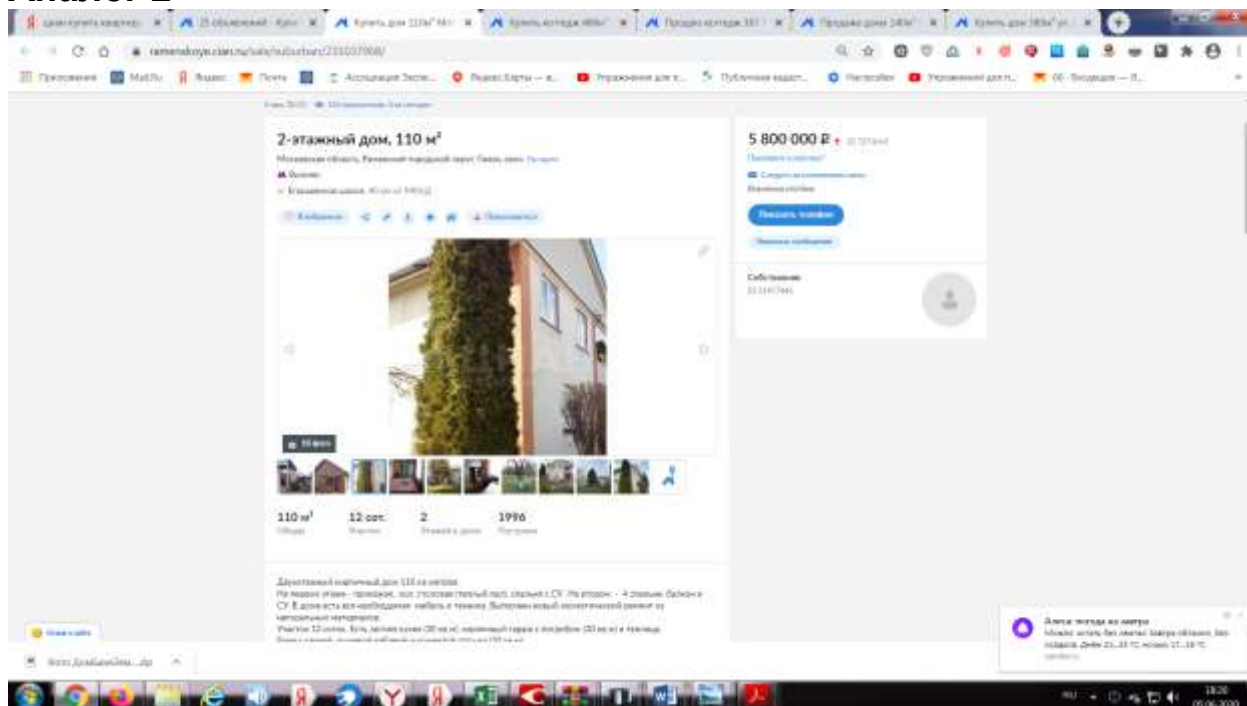
Тип дома

Деревянный

Газоснабжение

Есть

## Аналог 2



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231037968/>

2-этажный дом, 110 м<sup>2</sup>

Московская область, Раменский городской округ, Гжель село

Выхино

Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД

110 м<sup>2</sup>

Общая

12 сот.

Участок

2

Этажей в доме

1996

Построен

Двухэтажный кирпичный дом 110 кв метров.

На первом этаже - прихожая, хол, столовая (теплый пол), спальня с СУ. На втором - 4 спальни, балкон и СУ. В доме есть вся необходимая мебель и техника. Выполнен новый косметический ремонт из натуральных материалов.

Участок 12 соток. Есть летняя кухня (30 кв м), кирпичный гараж с погребом (30 кв м) и теплица.

Баня с сауной, душевой кабиной и комнатой отдыха (30 кв м).

На участке много декоративных и плодовых кустарников (туи, голубые ели, яблони), более 10 видов.

Отопление в доме комбинированное (дизельное, электрическое) и электродкотел на летней кухне.

Есть вода (скважина 11 метров), канализация, септик.

Электричество 380 вольт, электробойлер на 80 литров.

Удобное транспортное расположение. В 200 метрах автобусная остановка в Москву и на Раменское, до ж/д платформы Казанского направления ст.Гжель - 2 км (40 минут до метро Выхино), строительные и продуктовые магазины (Верный, Дикси, Пятерочка), аптека. Документы готовы, один взрослый собственник.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления. 7 985 229-71-11, +7 985 440-49-62

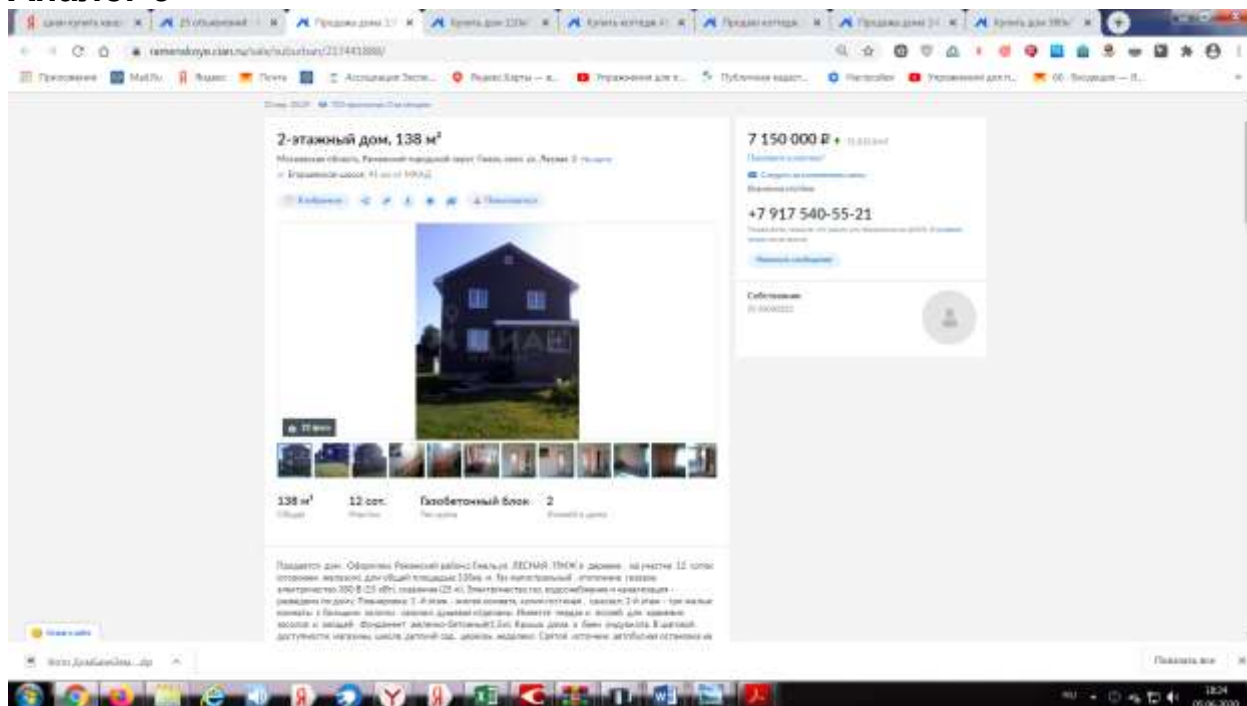
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте чистоту объекта

Общая информация

ОтоплениеСанузел в домеБаняГаражЭлектричествоКанализацияВодоснабжение

### Аналог 3



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/217441888/>

2-этажный дом, 138 м²

Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Лесная, 3 На карте

138 м²

Общая

12 сот.

Участок

Газобетонный блок

Тип дома

2

Этажей в доме

Продается дом . Оформлен. Раменский район,с.Гжель,ул. ЛЕСНАЯ . ПМЖ в деревне , на участке 12 соток (огорожен железом), дом общей площадью 138 кв. м. Газ магистральный , отопление газовое, электричество 380 В (15 кВт), скважина (25 м). Электричество,газ, водоснабжение и канализация - разведено по дому. Планировка: 1 -й этаж - жилая комната, кухня-гостиная , санузел; 2-й этаж - три жилые комнаты с большим холлом . санузел, душевая отделаны. Имеется чердак и погреб для хранения засолов и овощей . Фундамент железно-бетонный(1,5м). Крыша дома и бани ондувила. В шаговой доступности: магазины, школа, детский сад, церковь .недалеко Святой источник ,автобусная остановка на Москву или Раменское(5 минут), ж/д станция (20-25 минут). Свободная продажа, 1 взрослый собственник. Документы готовы, на участке имеется баня (4 на 3) с террасой. Участок благоустроен , посажены плодовые деревья(5- яблоня и 2 груши , 7-ми летки плодоносили). Торг обсуждается.Возможен раздел участка и постройка еще одного дома.

Общая информация

ОтоплениеСанузел в домеБаняЭлектричествоГазКанализацияВодоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

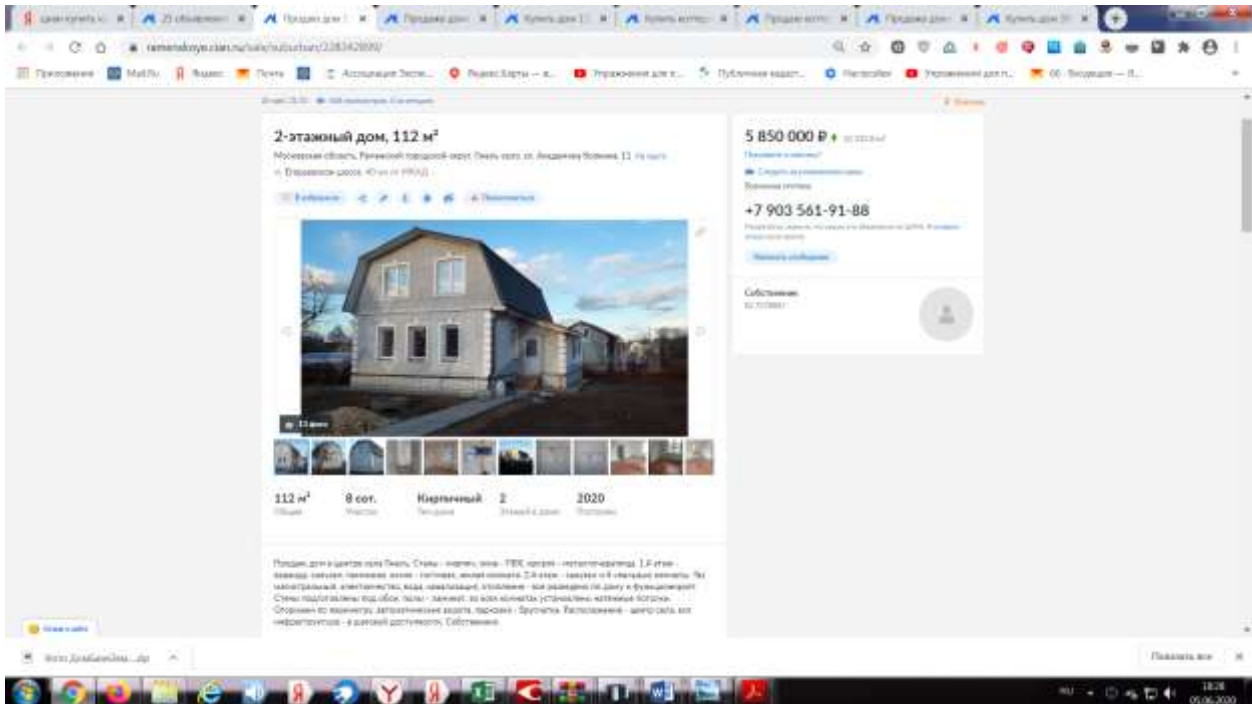
Количество спален

4

Площадь участка

12 сот.

## Аналог 4



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/228342899/>

2-этажный дом, 112 м<sup>2</sup>

Московская область, Раменский городской округ, Гжель село, ул. Академика Копнина, 11 На карте

Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД

112 м<sup>2</sup>

Общая

8 сот.

Участок

Кирпичный

Тип дома

2

Этажей в доме

2020

Построен

Продаю дом в центре села Гжель. Стены - кирпич, окна - ПВХ, кровля - металлочерепица. 1.й этаж - веранда, санузел, прихожая, кухня - гостиная, жилая комната. 2.й этаж - санузел и 4 спальные комнаты. Газ магистральный, электричество, вода, канализация, отопление - все разведено по дому и функционирует. Стены подготовлены под обои, полы - ламинат, во всех комнатах установлены натяжные потолки.

Огорожен по периметру, автоматические ворота, парковка - брусчатка. Расположение - центр села, вся инфраструктура - в шаговой доступности. Собственник.

Общая информация

ОтоплениеСанузел в домеЭлектричествоГазКанализацияВодоснабжение

Статус участка

Личное подсобное хозяйство

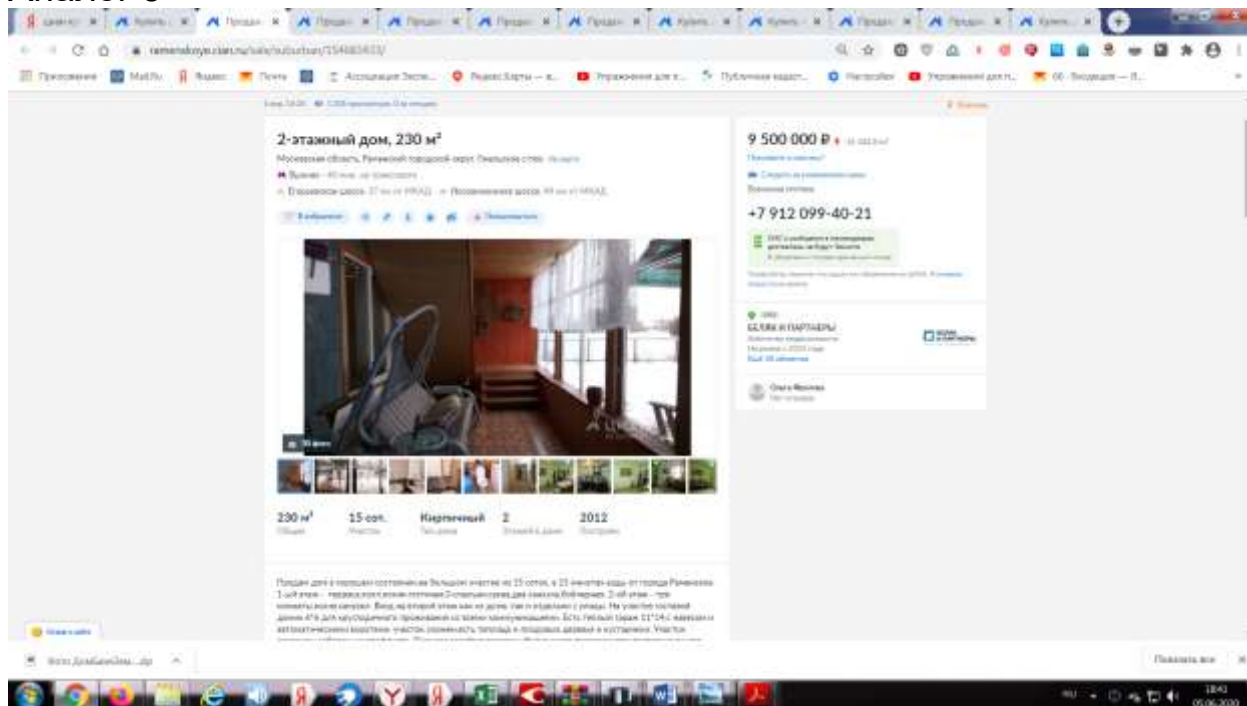
Количество спален

5

Площадь участка

8 сот.

## Аналог 5



[amenskoye.cian.ru/sale/suburban/154683433/](https://amenskoye.cian.ru/sale/suburban/154683433/)

2-этажный дом, 230 м²

Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос

Выхино · 40 мин. на транспорте

Егорьевское шоссе, 37 км от МКАД Носовихинское шоссе, 49 км от МКАД

230 м²

Общая

15 сот.

Участок

Кирпичный

Тип дома

2

Этажей в доме

2012

Построен

Продам дом в хорошем состоянии, на большом участке из 15 соток, в 15 минутах езды от города Раменское. 1-ый этаж - терраса, холл, кухня-гостиная, 3-спальни, сауна, два санузла, бойлерная. 2-ой этаж - три комнаты, кухня, санузел. Вход на второй этаж как из дома, так и отдельно с улицы. На участке гостевой домик 6\*6 для круглогодичного проживания со всеми коммуникациями. Есть теплый гараж 11\*14, с навесом и автоматическими воротами. участок ухожен, есть теплица и плодовые деревья и кустарники. Участок огорожен забором из профлиста. Подъезд заасфальтирован, уборка снега производится постоянно, т.к это село. Школа, сад, торговые центры, автобусная остановка все в шаговой доступности. До ж/дорожной станции Гжель 10 минут пешком спокойным шагом. Каждые 20-30 минут автобусы на Москву. Интервал движения маршруток до Раменского 10 минут. Неподалеку два озера, как для рыбалки, так и купания. Грибной лес в 20 минутах пешком. Прекрасное место для постоянного проживания. Говорю не по наслышке, сама проживаю на соседней улице. Показ в любое удобное для вас время. Помощь в оформлении ипотеки в ведущих банках страны. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 912 099-40-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Проверьте жильё на скрытых собственников

Общая информация

Отопление Санузел в доме Баня Гараж Электричество Газ Канализация Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален

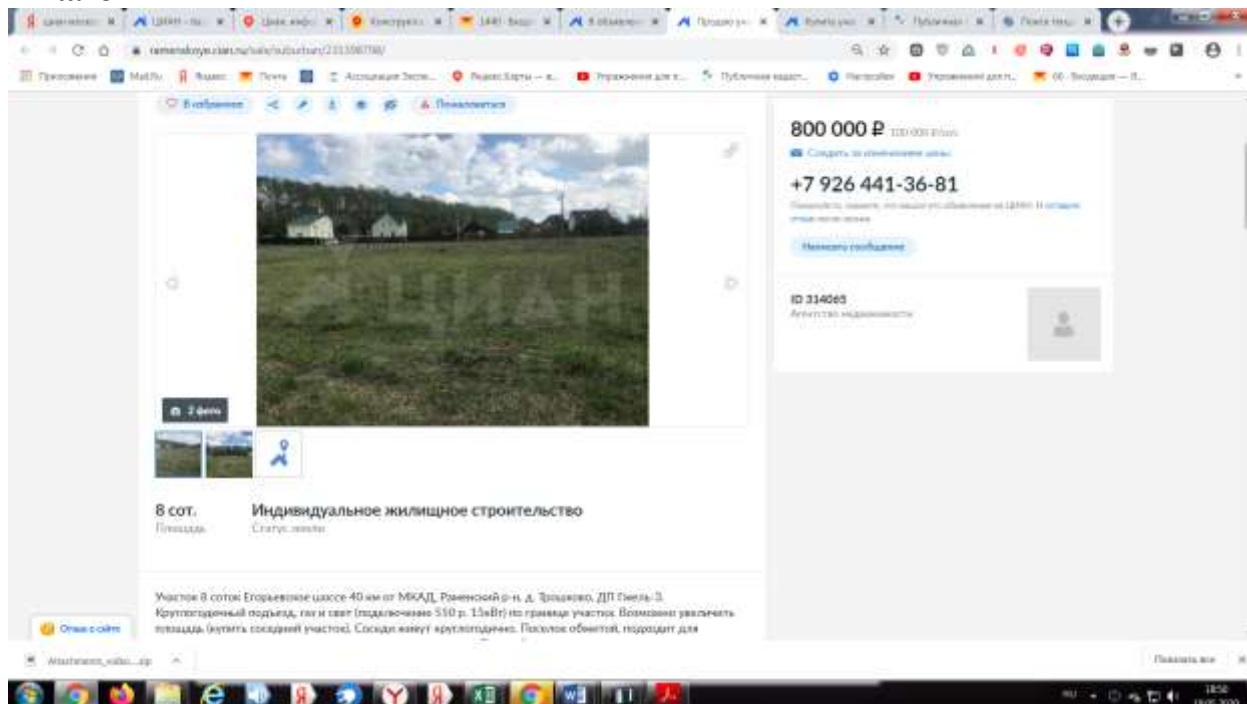
6

Площадь участка

15 сот.

## Аналоги по земле

### Аналог 1



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/231398798/>

Участок, 8 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок  
На карте Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД

2 фото

8 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Участок 8 соток Егорьевское шоссе 40 км от МКАД, Раменский р-н, д. Трошково, ДП Гжель-3. Круглогодичный подъезд, газ и свет (подключение 550 р. 15кВт) по границе участка. Возможно увеличить площадь (купить соседний участок). Соседи живут круглогодично. Поселок обжитой, подходит для постоянного проживания и регистрации места жительства. В пешей доступности продуктовые магазины, школа, детский сад, аптека, стройматериалы, родник, лес, река, озеро 0,5 км, церковь, рынок.

Удобное транспортное сообщение с гор. Москва и гор. Раменское.

До ж/д станции 7 минут пешком. Документы готовы.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 926 441-36-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте чистоту объекта

Общая информация

ЭлектричествоГаз

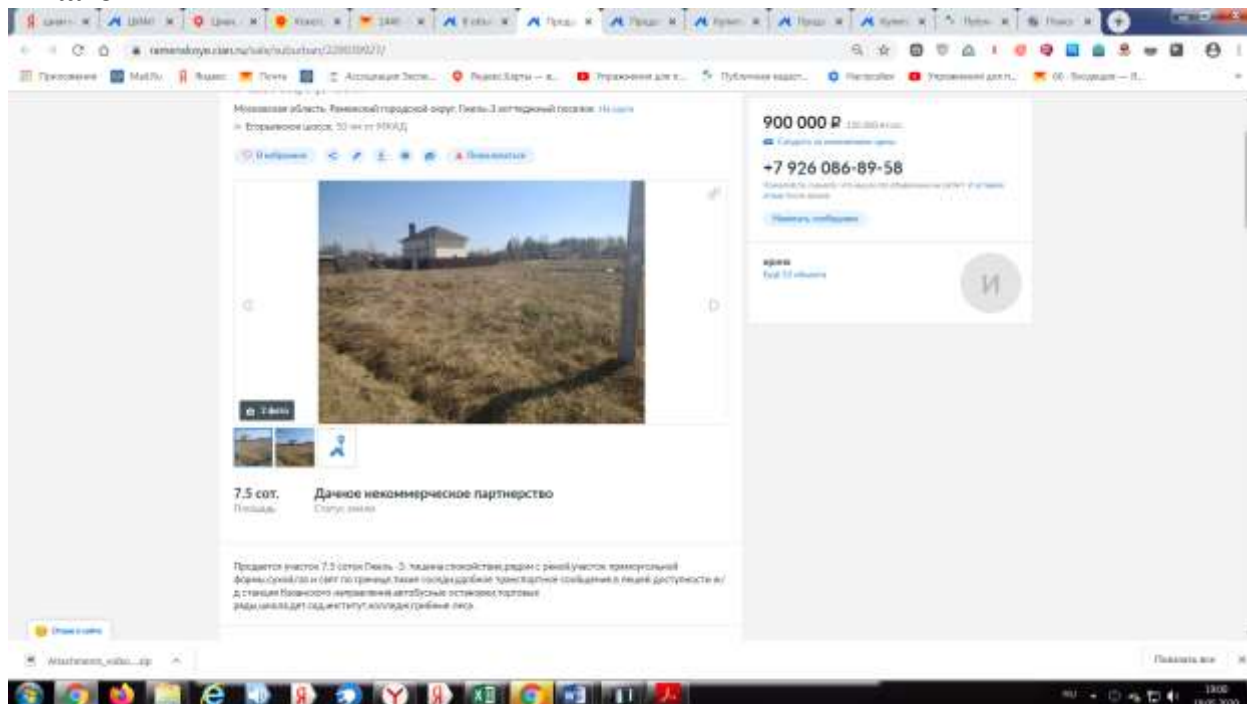
Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

8 сот.

## Аналог 2



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229039927/>

Участок, 7,5 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок На карте  
Егорьевское шоссе, 50 км от МКАД

2 фото

7.5 сот.

Площадь

Дачное некоммерческое партнерство

Статус земли

Продается участок 7,5 соток Гжель -3, тишина, спокойствие, рядом с рекой, участок прямоугольной формы, сухой, газ и свет по границе, тихие соседи, удобное транспортное сообщение, в пешей доступности ж/д станция Казанского направления, автобусные остановки, торговые ряды, школа, дет. сад, институт, колледж, грибные леса.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте жильё на скрытых собственников

Общая информация

Электричество Газ

Статус участка

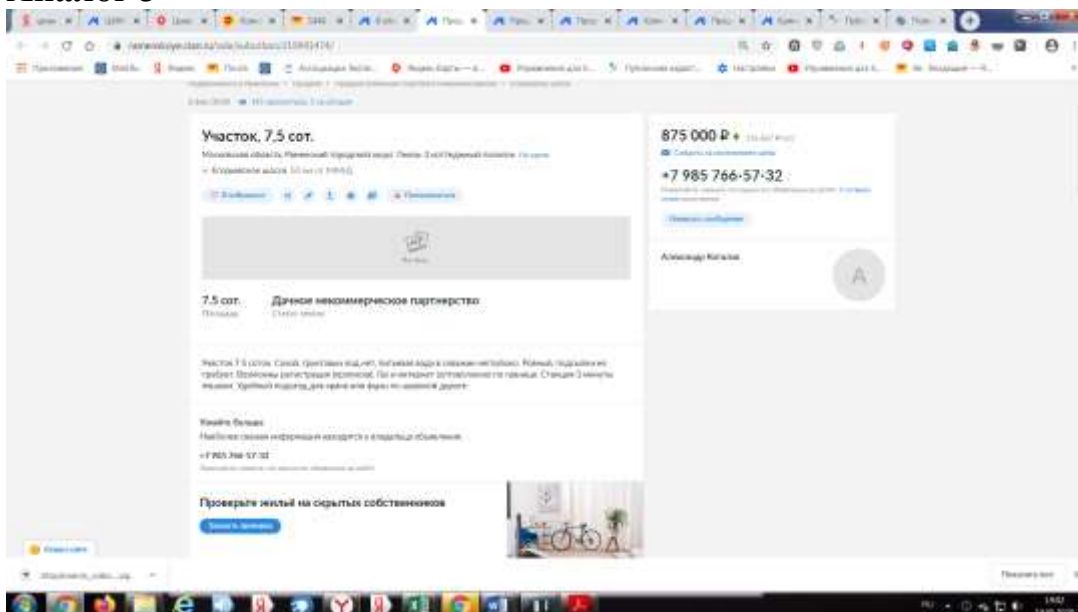
Дачное некоммерческое партнерство

Площадь участка

7,5 сот.



### Аналог 3



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219941474/>

Участок, 7,5 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок На карте  
Егорьевское шоссе, 50 км от МКАД

7,5 сот.

Площадь

Дачное некоммерческое партнерство

Статус земли

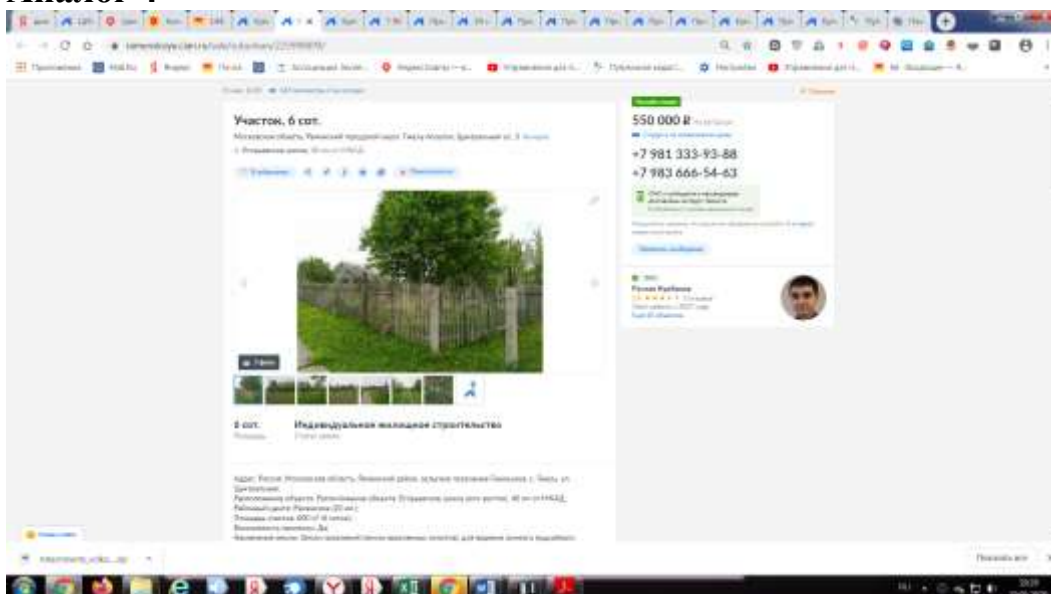
Участок 7,5 соток. Сухой, грунтовых вод нет, питьевая вода в скважин неглубоко. Ровный, подсыпки не требует. Возможны регистрация (прописка). Газ и интернет (оптоволокно) по границе. Станция 3 минуты пешком. Удобный подъезд для крана или фуры по широкой дороге.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 766-57-32

### Аналог 4



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225998899/>

Участок, 6 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Гжель поселок, Центральная ул., 3 На карте  
Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД

6 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с. Гжель,  
ул. Центральная;

Расположение объекта: Расположение объекта: Егорьевское шоссе (юго-восток), 40 км от  
МКАД;

Районный центр: Раменское (20 км.);

Площадь участка: 600 м<sup>2</sup> (6 соток);

Возможность прописки: Да;

Назначение земли: Земли поселений (земли населенных пунктов), для ведения личного  
подсобного хозяйства (ИЖС);

Коммуникации: Электроснабжение - по границе участка; газификация - по границе участка;  
канализация - нет; водоснабжение - нет;

Инфраструктура: Образовательные учреждения / Поликлиника (больница) / Аптека / Почтовое  
отделение / Отделение банка (банкомат) / Торговые, развлекательные объекты / Строительный  
рынок / Развитая мануфактура (предприятия, заводы) / Ж/Д станция / Автобусная остановка.

Кадастровый номер: 50:23:0010317:552

Координаты: 55.615010, 38.382623

Размер участка (в метрах): 26 x 23

Дополнительная информация: Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму;  
ровный; круглогодичный подъезд;

Транспортная доступность: Железнодорожная станция Григорово (Казанское направление) -  
1200 метров; Автобусная остановка Гжель (Москва, Люберцы, Раменское Егорьевск, Шатура,  
Рошаль) - 200 метров.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 333-93-88, +7 983 666-54-63

ПРОШУ  
ПРОУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО 14 ЛИСТОВ  
ПОДПИСЬ

*Докт. Фис Давид*

