

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 854.1/02/17

Объект оценки	<p>Жилой дом, общая площадь 698,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1, Б. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А.</p> <p>Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1500 кв.м. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, уч. 33.</p>
Заказчик	Финансовый управляющий должника Баласаняна Марата Владимировича Тяпинская Елена Николаевна
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку	3
Основные факты и выводы:	3
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
Задание на оценку:	4
Объекты оценки:	4
Сведения о заказчике оценки и об оценщике:	4
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:	4
Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
Описание объектов оценки	5
Анализ наиболее эффективного использования	8
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	9
Развернутый и детализированный анализ рынка	16
Аналитика рынка загородной недвижимости	16
Скидки на загородную недвижимость	17
Обзор рынка продаж земельных участков	19
Выводы по результатам обзора рынка земельных участков	24
Анализ влияния ценообразующих факторов стоимости жилых домов	25
Анализ влияния ценообразующих факторов стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства	35
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	39
Описание основных понятий, стандартов оценки, подходов и методов	39
Основные этапы оценки	40
Общая характеристика подходов и методов оценки земельных участков	41
Описание процесса оценки	48
ОЦЕНКА ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	48
ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	53
Оценка стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	53
Оценка стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода	61
Согласование	72

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 854.1 от 13.02.17 г.

Основные факты и выводы:

Общая информация, характеризующая объекты оценки

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего Баласаняну Марату Владимировичу (ИНН 770104055960, СНИЛС 02670659157).

Таблица. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Жилой дом, общая площадь 698,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1, Б. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А.
2	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1500 кв.м. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, уч. 33.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Итоговая величина рыночной стоимости

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат подхода	33 180 106	не применялся	78 246 641
Вес подхода, %	30,30%	-	69,70%
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб. (округленно), в т.ч.:	65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов рублей)		
Стоимость земельного участка для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1500 кв.м. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, уч. 33., руб.	10 632 000 (Десять миллионов шестьсот тридцать две тысячи рублей)		
Стоимость жилого дома, общая площадь 698,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1, Б. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А., руб.	54 368 000 (Пятьдесят четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей)		

Задание на оценку:**Объекты оценки:**

Общее описание объектов оценки приведено ранее.

Правообладатель объектов оценки	Баласанян Марат Владимирович (ИНН 770104055960, СНИЛС 02670659157)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества должника
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Специальных ограничений в использовании результата оценки нет
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.03.2017 г.
Дата определения стоимости	01.03.2017 г.
Дата составления отчета	23.03.2017 г.
Срок проведения оценки	13.02.2017 г.-23.03.2017 г.
Допущения и ограничения оценки	Оценка имущества произведена исходя из отсутствия обременений и ограничений.

Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик отчета	Финансовый управляющий должника Баласаняна Марата Владимировича Тяпинская Елена Николаевна
Реквизиты заказчика	Паспорт серия 1909 642819 выдан Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Вологде 19.09.09 г.
Оценщик	<p><u>Шевель Александр Леонидович</u> Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». Гражданская ответственность оценщика застрахована на период с 01.10.2016 по 30.09.2017 г. ЗАО «МАКС» на сумму 5 млн. рублей по договору № 99/125-5068621 на период с 01.10.2016 по 30.09.2017 г. Стаж работы по оценочной деятельности 14 лет. Паспорт 1904 027 154 выдан 10.09.2003 УВД г. Вологды Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.</p>

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки: оценка имущества произведена исходя из отсутствия обременений и ограничений.

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Жилой дом, общая площадь 698,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1, Б. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А.	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1269948 от 31.07.2006 г. Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда, инв. № 6247.
2	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1500 кв.м. Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, уч. 33.	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1269947 от 31.07.2006 г. Кадастровая выписка о земельном участке от 10.05.2011 № МО-11/ЗВ/1-180528.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 297 (вступил в силу 29.09.15).
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 298 (вступил в силу 29.09.15).
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 299 (вступил в силу 29.09.15).
4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утв. приказом МЭРТ от 25.09.14 № 611 (действует).

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО СВОД, в котором состоит оценщик.

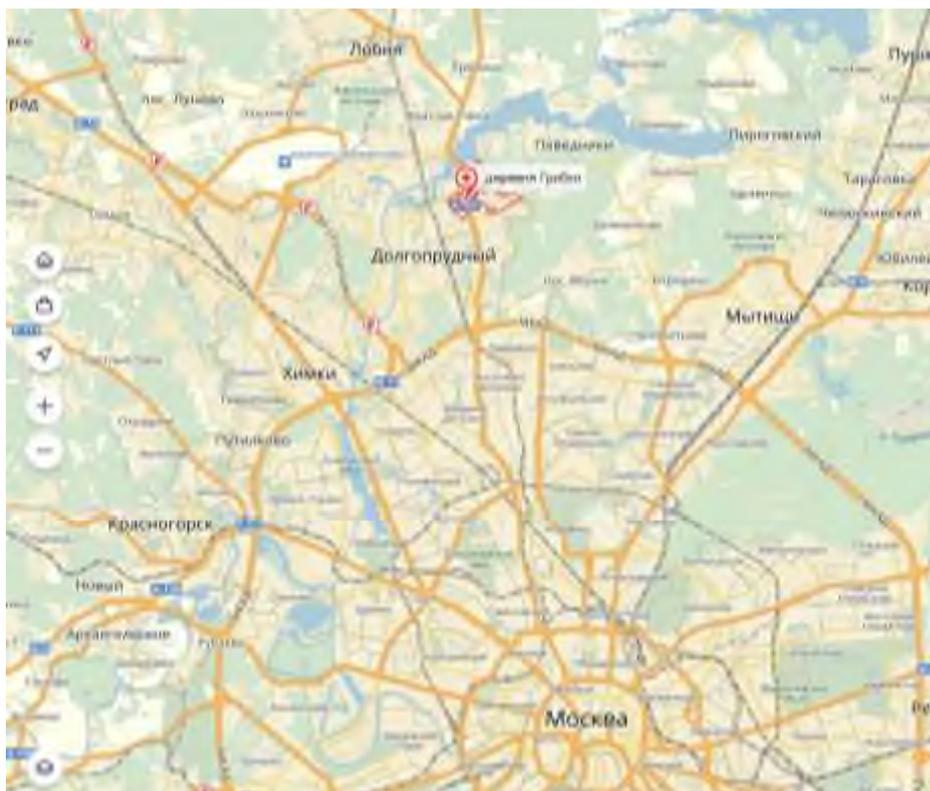
Описание объектов оценки

Описание объектов недвижимости

Описание местоположения

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А. Деревня Грибки Мытищенского района Московской области расположена примерно в 5 км от МКАД пр Дмитровскому шоссе. Транспортная доступность объектов оценки характеризуется как отличная.

Картограмма. Примерное расположение объектов оценки



Описание здания

Таблица. Жилой дом

Наименование объекта по данным свидетельства о регистрации права	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Жилой дом, общая площадь 698,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1, Б	Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А.	698,4	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Назначение	жилое		
Текущее использование	Не эксплуатируется		
Кадастровый номер	50:12:0202036:001		
Строительный объем, м ³	3329 м ³ , в том числе: Литера А (основное 1 и 2 этаж): 2091 м ³ Литера А1 (цокольный этаж): 1238 м ³		
Площадь застройки, кв.м.	589,2 м ²		
Год постройки	Нет сведений		
Этажей	1, 2 и цокольный		
Износ на 2010 год	В целом по зданию 16%		
Вид права	Собственность		
Собственник	Баласаян Марат Владимирович (ИНН 770104055960, СНИЛС 02670659157)		
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>			
Литера А, А1			
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>	
Фундаменты	бетонные блоки	удовлетворительное, местами увлажнение нижней части цоколя	
Стены и перегородки	кирпичные	вертикальные волосяные трещины, отпадения штукатурки местами	
Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное	
Кровля	гибкая черепица (типа "Шинглас")	удовлетворительное, вздутия покрытия,	

Полы	бетонные, мраморные, паркетные	протечек и повреждений не обнаружено удовлетворительное, в некоторых помещениях отсутствует покрытие
Лестницы	железобетонные, облицованы мрамором	удовлетворительное
Окна, двери	Окна: деревянные и пластиковые стеклопакеты, дверные: металлические и филенчатые	удовлетворительное
Отделка внутренняя	обои, панели, мрамор, покрашено	отделка требует косметического ремонта
Санитарно-технические устройства	отопление - стальные трубы, водоснабжение - пластиковые трубы, канализация, отопление автономное	удовлетворительное
Электрические устройства	скрытая проводка	удовлетворительное
Прочие	бетонные отмостки, крыльца	удовлетворительное
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта</i>		
Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1269948 от 31.07.2006 г. Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда, инв. № 6247.		

Описание земельного участка

Таблица. Земельный участок

Наименование объекта по данным свидетельства о регистрации права	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 1500 кв.м.	Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, уч. 33.	1500	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Вид объекта недвижимости: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 50:12:0080117:27 Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Форма участка: многоугольник, несущественно отличающийся по очертаниям от квадрата			
<i>Вид права на участок</i>			
Право собственности			
<i>Улучшения земельного участка</i>			
- на участке расположено оцениваемое жилое здание. - ландшафтный дизайн отсутствует.			
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>			
Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1269947 от 31.07.2006 г. Кадастровая выписка о земельном участке от 10.05.2011 № МО-11/ЗВ/1-180528.			

приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования;

правомочности - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам права, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта);

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

Оцениваемое здание имеет жилое назначение, расположено на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

Текущее использование: эксплуатация жилого дома. Вывод: наиболее эффективным является использование оцениваемого жилого дома и земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

а) Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный

индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Инвестиции и строительство

По данным Минэкономразвития России в III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падения в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. **Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области** (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. **Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг**, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

По данным Минэкономразвития России в октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После около нулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м

Денежно-кредитная политика

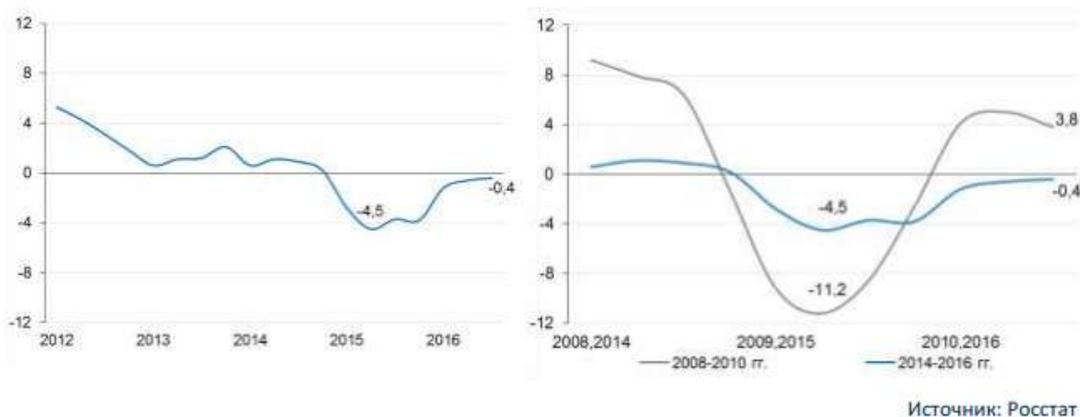
Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ³⁾	-1,8 ³⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Тенденция падения ВВП продолжается пятый квартал подряд. Во II квартале 2015 г. было зафиксировано «дно спада» -4,5 % г/г. К середине 2016 г. динамика ВВП все еще не восстановилась, но почти вплотную приблизилась к нулевой отметке.

ВВП произведенный, %, г/г.



Профиль изменения общеэкономической динамики за последние три года показывает, что в 2014-2016 гг. спад ВВП менее глубокий, но восстановление остается более затяжным, по сравнению с ситуацией 2008-2010 гг., когда положительная динамика ВВП восстановилась уже спустя три квартала после прохождения нижней точки спада.

Внутренний спрос экономики по итогам II квартала 2016 г. сократился на 2,2 % г/г, по сравнению с 10,3 % г/г во II квартале предыдущего года. Потребительский спрос также продолжил сокращение (на 4,1 % г/г против 6,4 % г/г во II квартале 2015 г.), в то время как инвестиционный спрос возобновил рост на 5,7 %, по сравнению с падением на 28,7 % г/г во II квартале 2015 г., благодаря возобновлению формирования положительного прироста запасов материальных оборотных средств. Во II квартале 2015 г. запасы сокращались.

Промышленное производство по отраслям

Индекс промышленного производства снизился в октябре на 0,2 % г/г, по итогам 10 месяцев 2016 года – вырос на 0,3 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в октябре продолжают показывать положительные темпы (0,8 % г/г), в то время как темпы обрабатывающих производств снижаются (-0,8 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 процента.

Инвестиции

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III квартале 2015 г.), сезонно очищенный рост составил 0.6% кв/кв. По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2.3% г/г. При этом поведение индикаторов инвестиционной активности в октябре свидетельствуют о том, что говорить о развороте инвестиционного цикла еще преждевременно. В производстве инвестиционных товаров в октябре сохраняется тенденция к снижению: индекс производства инвестиционных товаров сократился на -13,1% г/г (с устранением сезонности -3,2% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение составило -10,5% г/г. Главные тенденции сохранились: основной отрицательный вклад вносит сокращение производства труб (-10,9% г/г), изделий из бетона, гипса и цемента (-8,7% г/г), а также оборудования общего назначения (-6,8% г/г). При этом положительный вклад в динамику производства инвестиционных товаров продолжает вносить производство железнодорожного подвижного состава (7,4% г/г в октябре и 21,8% г/г по итогам десяти месяцев), высокие темпы прироста сохранились в производстве грузовых автомобилей (25,1% г/г). Позитивная динамика в вагоностроении обусловлена действием программы поддержки транспортного машиностроения на 2016 год, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 года № 57-р.

В рамках данной программы, с 1 января 2016 года введен запрет на курсирование на путях общего пользования грузовых вагонов с продленным сроком службы, это позволит в 2016 году списать порядка 100 тыс. старых вагонов, обеспечив дополнительный спрос на новый подвижной состав.

Установившийся с начала весны 2016 г. нисходящий тренд импорта инвестиционных товаров стабилизировался в период с мая по август. Однако переход динамики индекса в отрицательную область в сентябре (-15,7% г/г, с устранением сезонного фактора -11,2% м/м) формирует предпосылки к продолжению нисходящего тренда. При этом объемы импорта инвестиционных товаров по-прежнему выше уровня соответствующего периода предыдущего года (по итогам января-сентября 4,9% г/г). В сентябре отмечается ускорение падения темпов прироста вычислительных машин (наиболее весомого товара) до -13,6% г/г. После положительных значений в августе, темпы прироста лабораторного оборудования для термической обработки, труб из черных металлов, плит, листов из полимерных материалов и арматуры для трубопроводов перешли в отрицательную область. При этом вновь возобновились закупки автомобилей для перевозки грузов, сохраняется тенденция роста закупок лифтов, эскалаторов и конвейеров.

Росстат пересмотрел данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов за 2015 год. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8% г/г (ранее -7,0%), а по итогам 9 месяцев 2016 года усилилось до -5,8% г/г (ранее -4,4%). В октябре сокращение объема работ по виду деятельности «Строительство» составило 0,8% г/г, что является минимальным значением с декабря 2014 года (сезонно очищенный индекс увеличился на 1,6% м/м). По итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.



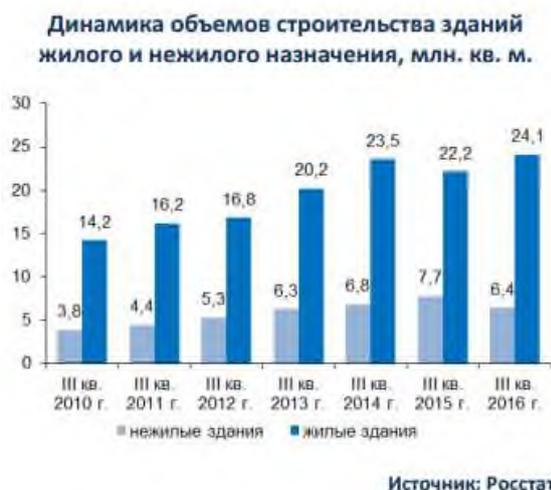
При этом после краткосрочного роста в летние месяцы **в сентябре возобновилось снижение ввода жилых домов**, которое ускорилось в этом месяце до -13,0% г/г (введено 6,1 млн. кв. м общей площади). С начала года снижение составило 6,4% г/г. **Между тем ставка по жилищным кредитам снизилась в отчетном периоде до уровня 12,53% годовых**, в то время как годом ранее она составляла 13,15% (максимальное значение в текущем году отмечено на 1 июня – 13,01 % годовых). На этом фоне с начала года статистикой Банка России фиксируется **оживление спроса населения на предоставление рублевых жилищных кредитов**: в январе-сентябре текущего года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего номинальный объем выданных кредитов вырос на треть (с 772,5 млрд. руб. до 1 032,9 млрд. рублей), не достигнув, однако, номинального уровня двухлетней давности (1 253,6 млрд. рублей). При этом количество выданных кредитов выросло за тот же период текущего года на 28,6 процента.

По оперативным данным Росстата за январь-сентябрь 2016 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос по

сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 29,7% в номинальном выражении и составил 89,0 млрд. рублей (73,0% строительных фирм получили прибыль в сумме 165,5 млрд. рублей, 27,0% получили убыток в 76,5 млрд. рублей). За год доля убыточных организаций в строительстве снизилась на 1,5 процентных пункта. Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям- резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.10.2016 г. в номинальном выражении вырос на 14,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (1 118,5 вместо 979,0 млрд. рублей). За 2015 год в целом отмечалось снижение 32,5%. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с сентября 2015 г. на 0,19 п.п., достигнув в сентябре текущего года 12,76% (по сравнению с августом ставка снизилась на 0,22 п.п., а максимальное значение в нынешнем году отмечено в мае – 13,97% годовых). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,54 п.п., при этом за месяц она снизилась на 0,63 п.п. до 14,30% годовых в сентябре текущего года (в сентябре прошлого года 15,05%, в мае 2016 г. 15,66 процента годовых).

Строительство

По итогам III квартала 2016 года наблюдается замедление снижения объема работ и услуг по виду деятельности «Строительство», по сравнению с предыдущим кварталом. В отчетном квартале спад составил 3,9% г/г. Для сравнения, этот показатель составил 8,9% г/г в предыдущем квартале. В целом за десять месяцев текущего года объем строительства сократился на 5,0 процента.



Торможение спада обусловлено **положительной динамикой строительства зданий жилого и нежилого назначения**. Рост составил 2,0 % к уровню третьего квартала 2015 г. Введено 30,5 млн. кв. м общей площади зданий. При этом, **зданий жилого назначения** введено 24,1 млн. кв. м, что **на 8,7 % больше аналогичного показателя прошлого года**. Строительство зданий нежилого назначения резко сократилось, а именно на 17,4 процента. Зданий этого типа построено на 1,3 млн. кв. м меньше. В строительстве всех типов зданий нежилого назначения в отчетном квартале отмечено снижение, за исключением учебных зданий, где наблюдается рост на 38,9 %, организаций здравоохранения, а также зданий, отнесенных к категории «другие» (рост на 15,5 процента). Наибольший рост вводов отмечен в строительстве зданий для здравоохранения, а именно на 94,6 процента.

В общей площади построенных зданий доля нежилых в отчетном квартале составляет 21,0 процент. В структуре зданий нежилого назначения традиционно преобладают здания для коммерческого использования. Их доля составляет 28,7 % от общего объема введенной площади нежилых зданий. Доля промышленных зданий составила 17,5%,

сельскохозяйственных - 9,1%, административных – 4,2 процента. Резко выросла доля построенных учебных зданий, которая составила 18,7%, в то время как в предыдущем квартале она составляла лишь 8,0% от площади введенных зданий нежилого назначения.

Средняя стоимость строительства 1 кв. м. общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в III квартале текущего года составила 39,6 тыс. рублей за кв. м. Отмечен номинальный рост стоимости относительно III квартала 2015 г. на 981 рубль или на 2,5 процента. При этом средняя стоимость строительства в сельской местности номинально снизилась до 38,2 тыс. рублей за кв. м. (на 436 рублей или на 1,1%), а в городах и поселках городского типа выросла на 2,9% до 39,7 тыс. рублей. Средняя стоимость строительства 1 кв. м. общей площади жилых домов в III квартале 2016 г. выше среднероссийского уровня наблюдалась: - в 1,9 раза в Магаданской области (74,6 тыс. рублей), - в Камчатском крае – в 1,7 раза (66,9 тыс. рублей), Жилищное строительство Источник: Росстат о текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 41 - в 1,6 раза - в Ямало-Ненецком автономном округе (64,9 тыс. рублей), - в 1,5 раза - в Сахалинской области (60,5 тыс. рублей), - в Мурманской области (60,4 тыс. рублей), - в городе Санкт-Петербург (59,3 тыс. рублей). Самая низкая средняя стоимость строительства 1 кв. м. жилья сложилась: - в Республике Дагестан (21,4 тыс. рублей), - в Республике Калмыкия (24,0 тыс. рублей), - в Республике Кабардино-Балкария (25,4 тыс. рублей), - в Ивановской области (25,8 тыс. рублей), - в Саратовской области (26,4 тыс. рублей), - в Республике Крым (27,2 тыс. рублей).

После периода сокращения объемов индивидуального жилищного строительства, осуществляемого населением за счет собственных и заемных средств, продолжавшегося 4 квартала подряд, и небольшого подъема в предыдущем квартале (101,9%), в отчетном периоде **вновь отмечено снижение объемов ИЖС. В III квартале текущего года было построено 7,4 млн. кв. метров жилья, что на 2,7% меньше, чем построено населением в соответствующем периоде прошлого года.** Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме вводимого жилья снизилась до 40,9%, в то время как в III квартале 2015 г. на долю индивидуального жилищного строительства приходилось 42,9% вводимого жилья. Среди регионов Российской Федерации лидерами по темпам роста индивидуального жилищного строительства стали: - Республика Карелия (рост в 2,6 раза относительно III квартала 2015 г.), - Курганская область (рост в 2,5 раза), - Республика Дагестан (в 2,5 раза), - Магаданская область (в 2,4 раза), - Республика Хакасия (в 2,1 раза), - Камчатский край (в 1,7 раза), - Сахалинская область (в 1,7 раза).

Источник информации: доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года». (ссылка: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741).

В целом общая политическая обстановка в стране характеризуется как стабильная. По данным Института современного государственного развития российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Полностью подтверждается гипотеза о наличии таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Наблюдается увеличение роли региональных элит в управлении субъектами Федерации.

Высокий уровень общественного недовольства социально-политической ситуацией в стране. Жители крупных городов готовы выражать протест, участвуя в митингах и пикетах, однако не готовы к более серьезным действиям. Причиной протеста является ограничение в гражданских правах и свободах.

Влияние общей политической и экономической ситуации в стране на рынок недвижимости опосредовано через состояние российской кредитной системы.

Россия, находясь в условиях применения санкций со стороны ряда развитых и развивающихся стран мира в связи с «украинским» кризисом, не получает от зарубежных инвесторов долгосрочные кредитные ресурсы. В связи с этим российские банки на внутреннем рынке подняли ставку банковского процента по жилищным кредитам до 13-18 процентов.

Высокий уровень скрытой безработицы и низкие заработные платы в стране и вологодском регионе влекут сокращение числа потенциальных покупателей на рынке недвижимости.

Главной тенденцией, наметившейся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки, является плавная отрицательная динамика цен и количества сделок.

Развернутый и детализированный анализ рынка

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости: оцениваемые земельный участок и жилой дом имеют жилое назначение, расположены в Московской области, Мытищинском районе, деревне Грибки. Площадь оцениваемого жилого дома составляет почти 700 квадратных метров, что относит его к категории «коттеджи» по данным справочника оценщика недвижимости – 2016 Том IV Жилая недвижимость Под ред. Лейфера Л.А. (стр. 47). По данным указанного справочника коттедж – это малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв.м., с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделки, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных посёлках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены вилы, усадьбы

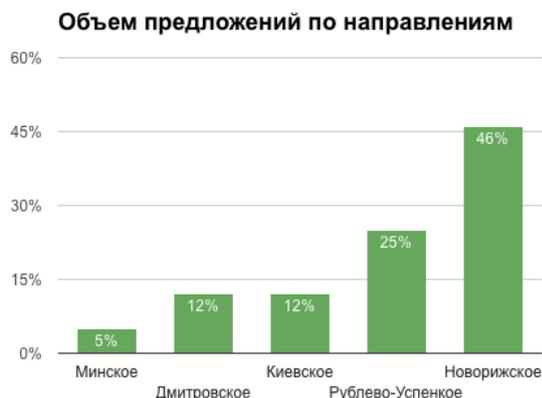
в) Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

Аналитика рынка загородной недвижимости

В начале 2016 года в реализации на рынке загородного жилья было порядка 340 поселков. 1-й квартал показал достаточно низкую девелоперскую активность, что связано было, конечно же, с низким сезоном. Так, предложение составило всего 1120 лотов.

Самое популярное направление 1-го полугодия, как и предыдущего - Новорижское. Здесь сосредоточено порядка 46% от всего объема предложений. Следом за ним - Рублево-

Успенское направление с 25% от рынка. Еще **четверть рынка сосредоточена на Киевском и Дмитровском шоссе - у каждого примерно по 12%**. Одно из самых низких предложений - 5% - зафиксировано на Минском шоссе. Здесь, конечно же, сказывается достаточно плотная застройка.



Около 60% от общих объемов предложения представляют собой домовладения, экспонируемые в пределах 20-30 км от МКАД. Порядка 28% сосредоточено в 10-20 км. Остальная доля приходится на отдаленные районы Подмосковья.

Несмотря на востребованность загородного жилья эконом-класса, 60% реализуемых объектов - элитного сегмента. Самыми «элитными» направлениями можно назвать Новорижское и Рублево-Успенское шоссе. Здесь доля «элитки» составляет выше 72%. А вот на Киевском шоссе преобладают объекты бизнес-класса со значительной долей в 90%.

Средняя стоимость 1 квадратного метра составляет порядка 183000 рублей. **Самое дешевое направление - Дмитровское шоссе.** Именно здесь можно приобрести самый дешевый дом - всего за 4,3 млн рублей, площадью в 140 кв.м.



Источник информации: <http://www.poselki.ru/analitica/analitika-rynka-zagorodnoy-nedvizhimosti-1-polugodiya-2016-goda>.

Скидки на загородную недвижимость

По данным портала «Поселки.ру» загородная недвижимость в 2016 году пострадала сильнее остальных сегментов рынка недвижимости Московского региона. Спрос на рынке за год упал на четверть, за два года — на половину. Скидки на дома эконом-класса достигали 15–25%, в элитном сегменте — 25–50%.

Количество сделок на рынке загородной недвижимости Московского региона (с учетом Новой Москвы) в 2016 году уменьшилось на 23% по сравнению с 2015 годом и на 50% — по сравнению с 2014 годом, сообщили в «Миэль-Загородная недвижимость». Спрос не спасают даже большие скидки.

«Все те, кто имели возможность инвестировать в загородную недвижимость, уже сделали это, и сейчас на рынке большинство потенциальных покупателей очень осторожно выбирают сегмент для вложений и предпочитают долго прицениваться», — говорит управляющий партнер компании «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Впервые за много лет лидером спроса стали участки без подряда. На их долю в 2016 году пришлось 48% от всех сделок, при этом в 2015 году она составляла всего 27%. Традиционный лидер спроса — загородный коттедж — переместился на второе место с долей в 39% (58% — в 2015 году).

Скидки на загородную недвижимость эконом-класса составляют от 300 тыс. руб. до 3 млн руб., рассказали RNS в «Миэль». К примеру, дача в Икше (Дмитровское шоссе, 35 км от МКАД) нашла покупателя всего за 2,6 млн руб., со скидкой в 22%. Кирпичный коттедж площадью 180 кв. м на участке 16 соток в частной застройке в 50 км от Москвы по Горьковскому шоссе был продан с дисконтом в 23% за 5,8 млн руб.

Скидки на объекты элитного сегмента достигают нескольких десятков миллионов рублей. Так, коттедж в Одинцово площадью 450 кв. м был продан со скидкой почти 50% — за 65 млн руб. вместо изначально запрашиваемых 127 млн руб. Коттедж в Вороново (Калужское шоссе, 39 км от МКАД) с дисконтом в 20% покупатель приобрел за 120 млн руб.

Есть скидки и в Барвихе: таунхаус площадью 200 кв. м на участке 2 сотки нашел покупателя за 30 млн руб. (дисконт — 14%).

Самое бюджетное предложение земельных участков традиционно сосредоточено за 80–90 км от МКАД в сегменте дальних дач, говорит Владимир Яхонтов. Сейчас вполне можно купить хороший участок в дальнем Подмосковье в пределах 500 тыс. руб. Обычно эти участки расположены на землях сельскохозяйственных поселений.

Что касается Новой Москвы, то здесь ценник не выше даже на объекты, расположенные далее 60 км от МКАД. К примеру, в 70 км от Москвы по Калужскому шоссе предлагается деревянный дом 90 кв. м на участке 6 соток за 2,3 млн руб. И это уже со скидкой.

Аналитики «Инком-Недвижимость» говорят, что в Подмосковье дом площадью 70–90 кв. м с участком 6–9 соток можно приобрести примерно за 1,5 млн. руб. Такие предложения есть на расстоянии 80–100 км от Москвы по Симферопольскому и Волоколамскому шоссе. В Новой Москве на расстоянии 30–35 км от МКАД по Калужскому шоссе дом площадью 170–180 кв. м с участком 6–10 соток обойдется в 5,7–5,8 млн руб.

Источник информации: <http://www.poselki.ru/analitica/skidki-na-zagorodnyu-nedvizhimost-dostigli-50>.

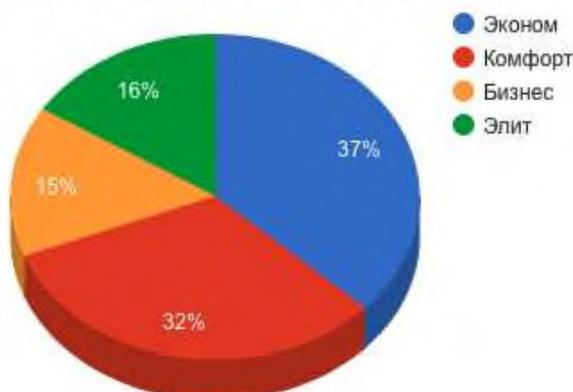
С 2000-х годов мультиформат пришел на рынки недвижимости и стал крайне популярен после кризиса 2008 года. На сегодня их доля составляет около 25% от всех представленных на рынке поселков. Из них около 75% - двухформатные поселки, 20% - трехформатные и 5% - четырехформатные.

Одни из самых распространенных вариантов «мультиформата» это наличие коттеджей и земли без подряда (около 45%). 12% таких поселков имеют в наличии таунхаусы и дуплексы и только 5% - коттеджи, таунхаусы и дуплексы.

Если говорить о категории недвижимости, то сегодня мультиформаты представлены преимущественно в эконом-классе (37%) и комфорт-классе (32%). В категории «бизнес» и «элит» мультиформаты встречаются в 15% и 16% соответственно.

Чаще всего в мультиформатных поселках покупаются именно участки без подряда. В эконом-классе их реализация составляет 70%. В сегменте «бизнес» - около 33%.

Разделение по классу мультиформатных поселков



«Грамотное сочетание форматов – очень важный момент в создании мультиформатных поселков, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Так, например, удачным считается соседство коттеджей с участками без подряда или таунхаусов – с малоэтажными домами. А вот строительство коттеджей в непосредственной близости с «малоэтажкой» скорее ухудшит показатели продаж: мало кто из приобретающих дом хочет, чтобы за его жизнью наблюдали из соседних окон».

Сравнивая 2 квартал 2016 с аналогичным кварталом 2014 года, можно отметить снижение спроса на мультиформатные поселки на 11% и рост «моноформата» на 9%. Аналогично дела обстоят и в темпе продаж. Время реализации «мультиформатов» снизилось на 12%, в то время как у «моноформата» на 22% в сравнении 2 квартала 2015 и 2016 годов.

С одной стороны, мультиформатные поселки призваны сэкономить деньги покупателей и представить им недвижимость разного уровня на одной площадке, с другой стороны это не всегда устраивает покупателей элитной недвижимости, которые хотят жить среди «своих». Все эти факторы во многом и затормаживают развитие «мультиформатов» на рынке, привлекая покупателей эконом-жилья и отпугивая элитную категорию граждан.

Источник информации: <http://www.poselki.ru/analitica/eksperty-metrium-grupp-multi-formatnye-poselki-men-she-teryayut-v-tempah-prodazh>

Обзор рынка продаж земельных участков

В общем и целом, за 1 полугодие 2016 года было продано почти 20 Га элитной земли, хотя в 2015 года за аналогичный период было продано всего 13 Га. Средняя приобретаемая площадь составила порядка 25 соток.



Новорижское шоссе, как и прежде, является лидером в количестве сделок. На него приходится 82% договоров о покупке земли. Второе место занимает Рублево-Успенское шоссе с 12%.

Средняя стоимость реализованных объектов в 1 полугодии составила 31 000 долларов за 1 сотку. В сравнении с 2015 годом, средняя стоимость упала на 9% в рублевом эквиваленте и на 26% в долларовом. А вот средняя стоимость предложения составляет 39 000 долларов за сотку и она снизилась на 6% в рублевом соотношении.

Лидером по цене за 1 сотку является Рублево-Успенское шоссе, где в июне 1 сотку можно было купить за 61 000 долларов.

В июне 2016 года на рынок вышел крупный проект - «Новое Николина», где реализуется порядка 50 участков, с площадью от 13 соток до 2 Га. Благодаря этому, на данный момент в Подмоскowie представлено 396 участков.

Как отмечают эксперты, рост продаж земельных участков в поселках класса «Элит» на 40% связан с выходом на рынок крупного игрока - «Ренессанс Парк», который представил давно ожидаемые участки около леса на Новорижском направлении. Это достаточно уникальный проект, так как ранее покупка земли в аналогичном поселке была практически невозможна. Благодаря реализации этого проекта, на рынке произошел «эффект отложенного спроса».

«Бум на первичном элитном рынке земли связан прежде всего с выходом на рынок давно ожидаемого предложения – участков около леса и в лесной зоне на Новорижском шоссе, что предложил застройщик КП «Ренессанс Парк». Раньше практически невозможно было купить землю в организованном коттеджном поселке в лесу на Новой Риге. На подобные участки годами формировался отложенный спрос, который, как мы видим, наконец, реализовался. Загородный рынок не умер, но вынужден перестраиваться – покупатели, пользуясь ситуацией, ожидают самого лучшего по кризисным ценам. Не случайно разница между ценой, предлагаемой застройщики, и той, за которую реально берут объекты покупатели, составляет 20%», - комментирует директор по городской и загородной недвижимости [Knight Frank](#) Алексей Трещев.

Источник информации: <http://www.poselki.ru/analitica/po-itogam-1-polugodiya-prodazhi-elitnoy-zemli-vyrosli-na-40>

Таким образом, относительно сегмента, к которому относятся объекты оценки, сформированы следующие выводы:

- 1) Количество сделок по продаже загородной недвижимости г. Москвы в 2016 году резко сократилось, чем обусловлена высокая величина скидок на торг загородной недвижимости (до 50%).
- 2) Дмитровское шоссе является одним из ключевых направлений реализации загородной недвижимости, однако его доля в структуре всех продаж минимальна и составляет около 6% (по данным портала «Поселки.ру»).
- 3) На рынке загородной недвижимости сформировался отложенный спрос, причем смещенный к вторичному рынку.

На дату оценки относительно оцениваемой недвижимости обнаружены следующие аналоги:

Так по данным сайта «Авито» при введении критериев поиска продажа «дачи, дома, коттеджи» Московская область, район – Мытищи устанавливается, что на продажу предлагается 409 домовладений, из них:

Дома: 230 шт.

Дачи: 42 шт.

Коттеджи: 126 шт.

Таунхаусы: 11 шт.

Средняя концентрация предлагаемых на продажу домовладений в районе дер. Грибки и прилегающих местностей представлена на следующей диаграмме.



Источник информации: <https://www.avito.ru>

При рассмотрении домовладений, выставленных на продажу в дер. Грибки Мытищинского района Московской области и близлежащих местностей, обнаружены следующие предложения на продажу.

Адрес	Площадь дома, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
Мытищ. рн, д. Грибки	230	9500000	41304	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dom_230_m_na_uchastke_4_sot._893230562
Мытищ. рн, д. Грибки	480	120000000	250000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dom_480_m_na_uchastke_75_sot._904609693
Мытищ. рн, д. Грибки	150	15500000	103333	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_15_sot._917255907
Мытищ. рн, д. Грибки	100	6300000	63000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dacha_100_m_na_uchastke_7.5_sot._560134761
Мытищ. рн, д. Грибки	182	9500000	52198	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_4_sot._312513179
Мытищ. рн, д. Грибки	120	8800000	73333	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_6.1_sot._922056805
Мытищ. рн, д. Горки	160	9290000	58063	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_5_sot._911590249
Мытищ. рн, д. Горки	35	3500000	100000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_2.5_sot._841798864
Мытищ. рн, п. Военнослужащий	500	129000000	258000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_9_sot._880042280
Мытищ. рн, д. Чиверево	600	98000000	163333	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_600_m_na_uchastke_19_sot._656253936
Мытищ. рн, д. Жостово	500	130000000	260000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_22_sot._906124309
Мытищ. рн, д.	500	90000000	180000	https://www.avito.ru/mytischi/doma_dachi_kottedzhi/

Адрес	Площадь дома, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
Вешки				zhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_9_sot._924291822
Мытищ. рн, д. Вешки	361	30000000	83102	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/kottedzh_361_m_na_uchastke_6.3_sot._907368119
Мытищ. рн, д. Вешки	860	263000000	305814	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/dom_860_m_na_uchastke_100_sot._722669190
Мытищ. рн, д. Вешки	246	19850000	80691	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/dom_246_m_na_uchastke_6_sot._881038423
Мытищ. рн, д. Вешки	468	36000000	76923	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/kottedzh_468_m_na_uchastke_13.2_sot._774293814
Мытищ. рн, Н. Вёшки	228	52440000	230000	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/kottedzh_228_m_na_uchastke_5.5_sot._847875783
Мытищ. рн, д. Вешки	200	15800000	79000	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_8_sot._902605822
Мытищ. рн, д. Вешки	384	19600000	51042	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/kottedzh_384_m_na_uchastke_6_sot._375135539
Мытищ. рн, д. Вешки	350	21000000	60000	https://www.avito.ru/mytischidoma_dachikottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10.4_sot._908538026

Краткий статистический анализ

Показатель	Значение
Максимальное значение	305814
Среднее значение	128457
Минимальное значение	41304
Медиана	81897

Выводы по результатам обзора рынка домовладений, выставленных на продажу в дер. Грибки Мытищинского района Московской области и близлежащих местностей

Несоответствие спроса и предложения на рынке, в совокупности с невысокой активностью потенциальных покупателей и нестабильной экономической ситуацией в стране снижают инвестиционную привлекательность рынка крупных домовладений. Вследствие этого наблюдается разброс цен на недвижимость.

Максимальное значение цены домовладений составляет 305 814 рублей за кв.м., среднее значение 128 457 руб. за кв.м., минимальное значение продаваемых домовладений составило 41304 рублей за кв.м., медиана цены предложения составила 81 897 руб. за кв.м.

Учитывая необходимость восстановительных работ по отделке оцениваемого жилого дома, стоимость объекта оценки должна находиться в диапазоне цен предложения от 81 897 до 128 457 рублей за кв.м.

При рассмотрении земельных участков, выставленных на продажу в дер. Грибки Мытищинского района Московской области и близлежащих местностей, обнаружены следующие предложения на продажу.

Адрес	Площадь участка, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
Мытищинский р-н, д. Челобитьево	1600	8500000	5313	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_821812728
Мытищи, пгт Черкизово, ул. Орджоникидзе, 7	1500	11000000	7333	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_823460229
Мытищинский р-н, д. Грибки	780	4000000	5128	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_sot._snt_dnp_787024327
Мытищинский р-н, д. Грибки	750	4299000	5732	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._izhs_730291922
Мытищинский р-н, д. Беяниново	1000	6000000	6000	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_825183963
Мытищинский р-н, д. Беяниново	1500	6700000	4467	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_788593002
Мытищинский р-н, д. Афанасово	4000	12000000	3000	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_916674255
Мытищинский р-н, д. Грибки	300	1790000	5967	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_886636889
Мытищинский р-н, д. Грибки	750	4000000	5333	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._izhs_730291922
Мытищинский р-н, д. Грибки	600	2100000	3500	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_839473653
Шереметьевский район, д. Сумароково	600	3000000	5000	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_909359533
Мытищи, посёлок Вёшки	2000	13500000	6750	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_863807009
Мытищи, посёлок Вёшки	1500	7000000	4667	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_916682138
Мытищи, посёлок Вёшки	770	3000000	3896	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_sot._snt_dnp_646505901
Мытищи, посёлок Вёшки	1300	10700000	8231	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_907253948
Мытищи, д. Бородино	700	4200000	6000	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_909543083
Мытищи, д. Ховронино-2	600	1720000	2867	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_84121

Адрес	Площадь участка, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
				8526
Мытищи, с. Тайнинское	850	5600000	6588	https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._izhs_841532482

Краткий статистический анализ

Показатель	Значение
Максимальное значение	8231
Среднее значение	5321
Минимальное значение	2867
Медиана	5323

Выводы по результатам обзора рынка земельных участков, выставленных на продажу в дер. Грибки Мытищинского района Московской области и близлежащих местностей

Статистика рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, свидетельствует о том, что разброс цен на рынке земельных участков относительно не велик. Вероятно, это связано с большим количеством предложений на продажу земельных участков и ценовой конкуренцией.

Максимальное значение цены домовладений выборки составляет 8231 рублей за кв.м., среднее значение 5321 за кв.м., минимальное значение продаваемых домовладений составило 2867 рублей за кв.м., медиана цены предложения составила 5323 руб. за кв.м.

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка (площадь 15 соток, удобное расположение, характеристику окружения) его рыночная стоимость должна находиться на уровне медианы цен выборки.

Анализ влияния ценообразующих факторов стоимости жилых домов

На стоимость жилых домов оказывают влияние следующие группы ценообразующих факторов:

1. Характеристики населенного пункта, в котором находится объект.
2. Локальные характеристики местоположения объекта.
3. Физические характеристики объекта.
4. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости.
5. Влияние условий продажи на цены сделок.

1. Характеристики населенного пункта, в котором находится объект

1.1 Статус населенного пункта

Для формирования корректировок по территориальному признаку используется следующая классификация территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Соотношение между ценами недвижимости, находящимися в населенных пунктах различного статуса, выражено в следующей матрице коэффициентов.

3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,15	1,33	1,50	1,76
	II	0,87	1,00	1,15	1,30	1,53
	III	0,75	0,87	1,00	1,13	1,33
	IV	0,67	0,77	0,88	1,00	1,17
	V	0,57	0,65	0,75	0,85	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 71 (приложено).

1.2. Зависимость стоимости жилой недвижимости от численности населенного пункта

Таблица. Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналога. Коттеджи в ближайшем пригороде.

		Город расположения объекта аналога																
Численность населения, тыс. чел.		15-25	25-40	40-60	60-80	80-100	100-125	125-200	200-280	280-420	420-620	620-900	900-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800
		Город расположения объекта оценки	15-25	1,20	1,05	0,95	0,85	0,80	0,85	0,85	0,80	0,77	0,76	0,73	0,69	0,67	0,65	0,62
	25-40	1,24	1,20	1,05	0,95	0,90	0,95	0,95	0,90	0,87	0,79	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62	0,60
	40-60	1,28	1,04	1,05	0,95	0,90	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62	0,60
	60-80	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62
	80-100	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62
	100-125	1,26	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65
	125-200	1,24	1,20	1,15	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,68
	200-280	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
	280-420	1,34	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72
	420-620	1,38	1,34	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75
	620-900	1,32	1,28	1,24	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75
	900-1400	1,36	1,32	1,28	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77
	1400-2100	1,42	1,40	1,38	1,34	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80
	2100-3200	1,34	1,32	1,30	1,28	1,24	1,20	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77
	3200-4800	1,21	1,20	1,18	1,14	1,10	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
	4800-7200	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,04	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70	0,68
	7200-10800	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70	0,68	0,65

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 106 (приложено).

1.3. Зависимость стоимости жилой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте

Таблица. Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и аналога. Коттеджи в ближайшем пригороде.

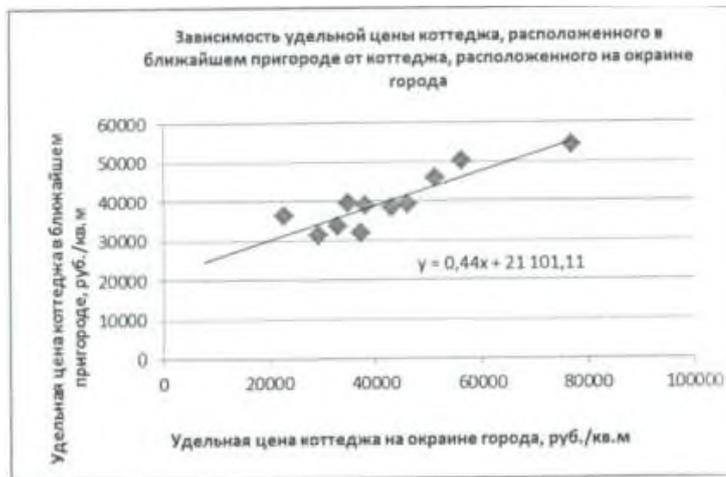
		Город расположения объекта - аналога																	
Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц		15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
		Город расположения объекта оценки	15-17	1,00	0,92	0,85	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,49	0,47
	17-19	1,09	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,50	0,48
	19-21	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,54	0,52
	21-23	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,56
	23-25	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,70	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59
	25-27	1,41	1,30	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,78	0,74	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63
	27-29	1,49	1,37	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68	0,66
	29-31	1,56	1,44	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,91	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70
	31-33	1,64	1,50	1,40	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73
	33-35	1,71	1,57	1,46	1,36	1,26	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,78	0,76
	35-37	1,78	1,64	1,52	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79
	37-39	1,85	1,70	1,58	1,47	1,39	1,31	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82
	39-41	1,92	1,76	1,64	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,91	0,88	0,85
	41-43	1,98	1,83	1,69	1,58	1,49	1,41	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88
	43-45	2,05	1,89	1,75	1,64	1,54	1,45	1,38	1,31	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91
	45-47	2,12	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,29	1,24	1,19	1,15	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94
	47-49	2,18	2,01	1,86	1,74	1,64	1,55	1,47	1,40	1,33	1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97
	49-51	2,25	2,07	1,92	1,79	1,68	1,59	1,51	1,44	1,37	1,31	1,26	1,22	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 106 (приложено).

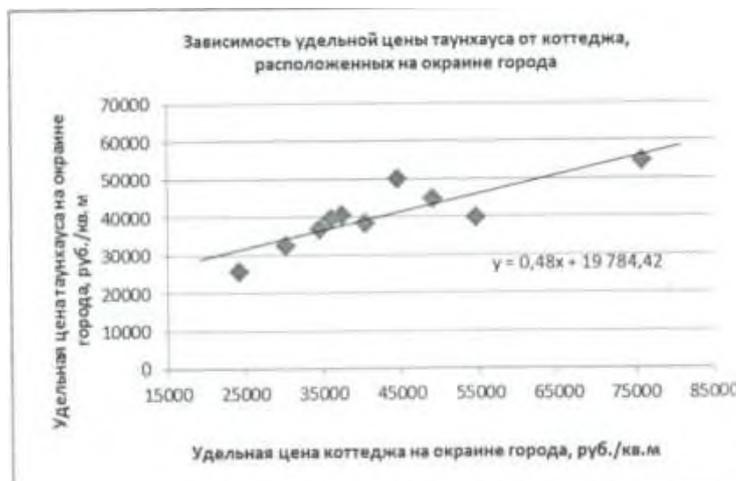
1.3. Зависимость стоимости жилой недвижимости от прочих факторов (местоположение и функциональное назначение)

Зачастую ввиду ограниченности рынка некоторых классов (групп) объектов жилой недвижимости оценщик вынужден использовать в качестве аналогов объекты из других классов (групп), рынок которых более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке объектов из определенных классов (групп) расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам из другого класса.

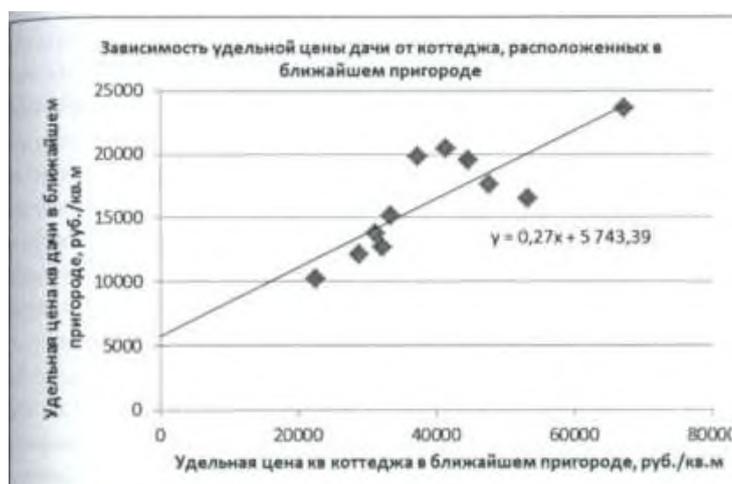
В случае достаточного количества объектов-аналогов, совпадающих по назначению с объектами оценки, использовать данные по объектам иного назначения в качестве аналогов не рекомендуется.



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 130 (приложено).



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 130б (приложено).



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 131 (приложено).

2. Локальные характеристики местоположения объекта.

2.1. Элемент сравнения – близость к транспортным остановкам общественного транспорта

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,07	1,06	1,08

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 154 (приложено).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от	1,07	1,03	1,11

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 154 (приложено).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень деловой активности населенного пункта, в котором располагается жилой дом;
- транспортная доступность;
- развитость рынка.

2.2. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости

Для объектов жилой недвижимости важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных посягательств, так от различного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,13	1,15

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 166 (приложено).

2.3. Элемент сравнения - близость к объектам, нарушающим экологию местности

Под экологическим фактором понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и её отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
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	0,84	0,82	0,85

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 170 (приложено).

2.4. Элемент сравнения – качество подъездных путей

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,90	0,88	0,91

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 174 (приложено).

Таблица. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дача, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,90	0,85	0,94

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 174 (приложено).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- протяженность дороги, проезд по которой затруднен;
- качество дорожного покрытия;
- престижность населенного пункта, в котором располагается жилой дом.

2.5. Элемент сравнения – наличие ландшафтного дизайна

Ландшафтный дизайн - это разработка и внедрение мероприятий по преобразованию и оформлению земельного участка. Существует множество решений обустройства территории земельного участка. Это и возведение альпийских горок, и оформление газонов и клумб, организация освещения и полива, включение малых архитектурных форм (скульптур, беседок, мостиков, качелей), искусственных водоемов и многое другое. От того, насколько профессионально разработан и внедрен проект ландшафтного дизайна, зависит, будет ли на участке уютно и комфортно.

Со становлением рынка недвижимости появилась потребность в оживлении ландшафта вокруг дома на дачном участке. Опросы экспертов показывают, что наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к дому, существенно увеличивает его стоимость. Причем ландшафтный дизайн привлекает, главным образом, только денежноемкого, а не массового клиента. В последнее время ландшафтными дизайнерами всё чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджные поселки. Над наиболее сложными проектами обычно работает группа совместно с архитектором, художником-дизайнером, цветоводом-озеленителем. Потому, что для коттеджного поселка прилегающая территория – это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна – это норма сегодняшнего дня.

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неформальным участком	1,10	1,09	1,11

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 178 (приложено).

3. Физические характеристики объекта

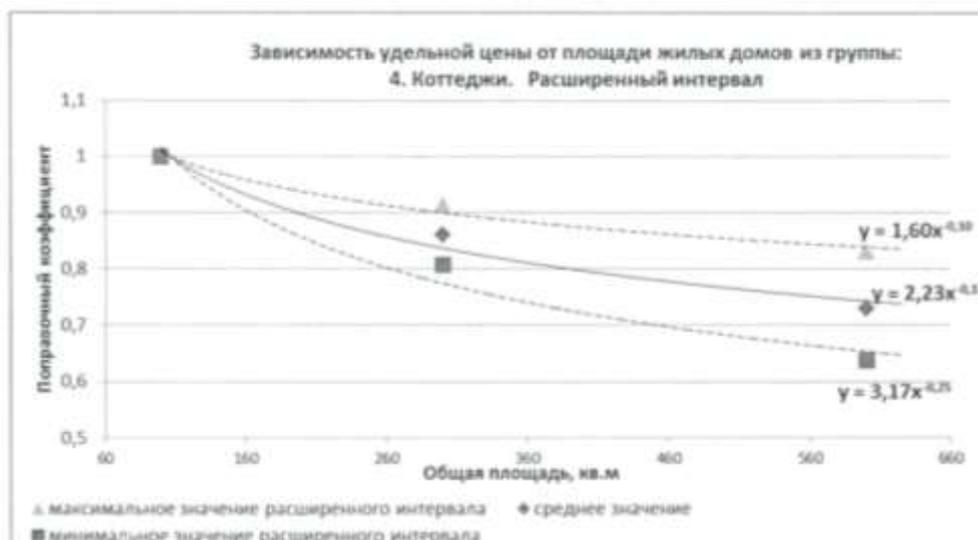
3.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)

Таблица. Матрица коэффициентов по фактору масштаба

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 194 (приложено).

Более точно зависимость удельной цены от площади жилых домов из группы коттеджи представлена на следующем рисунке.



Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 198 (приложено).

3.2. Элемент сравнения – материал стен

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		кирпичные	аналог			
			из пенобетонных блоков	из клееного бруса	брусчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	кирпичные	1	1,13	1,18	1,19	1,31
	из пенобетонных блоков	0,89	1	1,04	1,05	1,15
	из клееного бруса	0,85	0,96	1	1,01	1,11
	брусчатые	0,84	0,95	0,99	1	1,10
	каркасно-деревянные	0,77	0,87	0,90	0,91	1

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость»*. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 212 (приложено).

3.3. Элемент сравнения – физическое состояние

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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	1,20	1,18	1,21
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,78	0,76	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 234 (приложено).

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,20	1,29
	удовл.	0,83	1	1,08
	неудовл.	0,78	0,93	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 235 (приложено).

3.4. Элемент сравнения – потребность в ремонте

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		аналог		
		свежий ремонт	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,16	1,38
	требует косметического ремонта	0,86	1	1,18
	требует капитального ремонта	0,73	0,84	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 245 (приложено).

3.5. Элемент сравнения – разводка коммуникаций

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,81	0,84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 258 (приложено).

3.6. Элемент сравнения – отопление жилого дома

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		аналог			
		без отопления	печное	электрическое	газовое
объект оценки	без отопления	1	0,89	0,86	0,82
	печное	1,12	1	0,97	0,92
	электрическое	1,16	1,03	1	0,95
	газовое	1,22	1,09	1,06	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 263 (приложено).

3.7. Элемент сравнения – водоснабжение жилого дома

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1	0,90	0,87
	водоснабжение от скважины	1,11	1	0,97
	центральное водоснабжение	1,14	1,03	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 271 (приложено).

3.7. Элемент сравнения – канализация жилого дома

Таблица. Матрица коэффициентов

цены жилых домов		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1	0,90	0,87
	канализация в виде септика	1,11	1	0,97
	центральная канализация	1,15	1,04	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 277 (приложено).

4. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости

4.1. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица. Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее годовое значение	Доверительный интервал	
1. Дачи	17,2%	15,8%	18,7%
2. Дома	19,4%	17,9%	20,9%
3. Таунхаусы	20,9%	19,5%	22,2%
4. Коттеджи	20,8%	19,3%	22,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 292 (приложено).

Таблица. Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее годовое значение	Расширенный интервал	
1. Дачи	17,2%	11,0%	23,4%
2. Дома	19,4%	13,0%	25,8%
3. Таунхаусы	20,9%	13,8%	27,9%
4. Коттеджи	20,8%	13,6%	27,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 292 (приложено).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- насыщенность рынка объектами данного класса, наличие (отсутствие) необеспеченного спроса, возможности быстрой реализации;
- фаза развития рынка инвестирования, комплексность освоения;
- наличие коммуникаций на территории строительства, необходимость в дополнительных затратах на их обеспечение;
- местонахождение, состояние дорог, условия доставки материалов, конструкций и т.п.

Для более точного определения прибыли предпринимателя обратимся к статье к.т.н. Яскевича Е. Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости» (источник информации <http://срса.ru/Publications/004/>).

Согласно исследованию Яскевича Е.Е. расчетные показатели предпринимательской прибыли значительно возрастают при приближении к МКАД.

Таблица. Расчетные показатели предпринимательской прибыли при производстве нового строительства

№ п/п	Наименование	Предпринимательская прибыль, %							
		Центр Моск-вы	На расстоянии 3-его кольца	Около МКАД	20 км от МКАД	40 км от МКАД	60 км от МКАД	80 км от МКАД	100 км от МКАД
1	Квартиры бизнес-класса (кирпич/монолит)	49-58	39-46	28-32	20-24	-	19-26	-	10-16
2	Квартиры в панельных домах (типа П-44; П-3М)	56-59	42-47	31-35	18-22	12-14	5-8	0	-
3	Торговые площади	42-46	32-38	29-38	24 - 30	20-26	20	18-21	15-17
4	Офисные площади (класса В2 и ниже)	57-68	45-49	31-32	23-26	10 - 12	0	-	-
5	Производственные площади	-	-	26-28	29-32	8-10	0	-	-
6	Загородные владения	-	-	59-66	65-68	25-42	12-19	10	-

5. Влияние условий продажи на цены сделок

5.1. Скидки на торг

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют «скидка на торг».

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. Дома	8,5%	8,0%	9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 324 (приложено).

Анализ влияния ценообразующих факторов стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие группы ценообразующих факторов:

1. Характеристики населенного пункта, в котором находится объект.
2. Локальные характеристики местоположения объекта.
3. Передаваемые имущественные права.
4. Физические характеристики объекта.

5. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей.
6. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости.
7. Влияние условий продажи на цены сделок.

1. Характеристики населенного пункта, в котором находится объект

1.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта

В справочнике Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. проведен анализ зависимости цен на земельные участки по статусу населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,69	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 52.

2. Локальные характеристики местоположения объекта

2.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города

Место положения недвижимости – наиболее значимый фактор. Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки до 90-х годов средне этажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднетяжной застройки	0,76	0,73	0,77
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,66	0,64	0,68

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 87.

Таблица. Матрицы коэффициентов

Под жилую застройку	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,33	1,64	1,50
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,43	1,32
	III	0,80	0,91	1,00	1,06	1,31	1,20
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,23	1,13
	V	0,61	0,70	0,76	0,81	1,00	0,92
	VI	0,66	0,76	0,83	0,89	1,09	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 90.

3. Передаваемые имущественные права

3.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 144.

4. Физические характеристики объекта

4.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)

Далее приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица. Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 177.

4.2. Элемент сравнения – наличие коммуникаций

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Земельные участки под ИЖС:			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,15	1,19
Земельные участки под ИЖС:			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 214.

5. Влияние условий продажи на цены сделок

7.1. Скидка на торг

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 279.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Описание основных понятий, стандартов оценки, подходов и методов

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества для определения стоимости имущества должника.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральном стандарте оценки №2, в Международных стандартах оценки (IVS, 2011 г.). Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки. Рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, определена также в соответствии Международными Стандартами оценки. Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон
- сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) «Цель оценки и виды стоимости», при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции

для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Подходы к оценке (Согласно ФСО-1)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Метод оценки (Согласно ФСО-1)

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выбор подходов и методов зависит от наличия доступной на момент проведения оценки информации, необходимой для применения каждого из них.

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Основные этапы оценки

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Предварительная встреча с Заказчиком и получение внутренней информации:

- 1.1. об объекте оценки,
- 1.2. о цели и назначении оценки,
- 1.3. о дате оценки,
- 1.4. о сроке проведения оценки,
- 1.5. об имущественных правах на объект оценки.

2. Ознакомление с объектом оценки и консультации с Заказчиком:

- 2.1. определение вида оценочной стоимости,
- 2.2. согласование стоимости оценочных работ.

3. Сбор внутренней информации по объекту оценки (информация предоставлена Заказчиком):

4. Сбор и анализ «внешней» информации.

5. Оценка:

- 5.1. комплексный анализ и проверка собранной информации,
- 5.2. анализ наиболее эффективного использования,
- 5.3. выбор и использование в расчетных процедурах классических подходов к оценке обозначенного актива,
- 5.4. согласование полученных результатов в рамках применения подходов,
- 5.5. составление предварительного заключения о стоимости объекта оценки.

6. Завершение работ по оценке и договорных обязательств:

- 6.1. оформление итогового отчета о выполнении работ по оценке и сдача его Заказчику,
- 6.2. оформление акта сдачи-приемки работ,
- 6.3. взаиморасчеты.

Общая характеристика подходов и методов оценки земельных участков

Подходы к определению стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

В рамках доходного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

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

Методы определения стоимости земельных участков

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

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

Согласование результатов

Заключительным этапом в процессе определения рыночной стоимости земельного участка является согласование, или сопоставительный анализ показателей стоимости, полученных различными методами. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого объекта недвижимости и рынка в целом. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег во времени;
- Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Описание общепринятых подходов к оценке недвижимого имущества

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному

(двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому разумный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение, аренда или строительство аналогичного по назначению и качеству объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Для объектов недвижимости в затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если точно рассчитаны стоимость строительства и износ.

Затратный подход наиболее применим при оценке строящихся и построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых отсутствует развитый рынок.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

Описание оцениваемых прав на земельные участки

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ14 «Содержание права собственности»:

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

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право аренды - право пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды» «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на земельные участки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не производилась.

Обременения, земельных участков, которые оказывают существенное влияние на стоимость данного имущества.

Оценка объектов проведена без учета обременений.

Выбор подходов и методов к оценке объектов оценки, обоснование отказа от реализации подходов в оценке

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Оценщик, им было принято решение об использовании метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (сравнительный подход). Использование методов доходного подхода невозможно, так как оцениваемый участок не является коммерческим доходным объектом. Оценщик также выражает отказ от использования методов затратного в оценке земельного участка, так как земельные участки не могут иметь стоимости восстановления (замещения), которая положена в основу расчетов затратным подходом.

Оценка стоимости здания проведена затратным и сравнительным подходом. Использование методов доходного подхода в оценке жилого дома невозможно, так как оцениваемый жилой дом не является коммерческим доходным объектом.

Описание процесса оценки

Применяется следующая последовательность оценки:

- Оценка жилого дома в рамках затратного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках сравнительного подхода.
- Согласование стоимостей объектов, полученных в рамках различных подходов.

ОЦЕНКА ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости здания в рамках затратного подхода

Определение полной восстановительной стоимости жилого дома

Реализован метод сравнительной единицы.

В основу расчета восстановительной стоимости объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. объекта (или 1 кв.м.), аналогичного оцениваемому, из уровня цен 1969г. в цены 1984г. с последующим пересчетом в цены 1991 и текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются данные из технического паспорта, усредненные стоимостные показатели сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости – на 1969 год), а также индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на конец 2016 г.

Полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки определяется путем умножения объема на стоимость 1 куб.м. (или 1 кв.м.) аналогичного объекта по УПВС.

Стоимость на дату оценки определяется путем пересчета стоимости аналога из условий базового 1969 г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. При отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Таблица. Определение сводного индекса удорожания СМР

Показатель	Значение	Источник информации
Индекс ВС69-ВС84	1,20	Расчетно
Отраслевой коэффициент (жилищное строительство кирпичное)	1,2	Пост. Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утв. индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек"
Территориальный коэффициент (Московская область)	1,00	
Индекс ВС84-ВС91	1,65	Расчетно
Отраслевой коэффициент (жилищное строительство)	1,65	Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
Территориальный коэффициент (Московская область)	1,00	
Индекс 2001 установлен по базе:	ТЕР-2001	уточнение типа индекса
Индекс ВС91-индекс ТЕР-2001	11,47	Расчетно
Индекс на СМР к 1991 г. без НДС на IV кв. 2005 г.	40,96	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
Индекс на СМР к ТЕР-2001 без НДС на IV кв. 2005 г.	3,57	
ТЕР 2001- IV кв. 2016 (Московская область, прочие объекты)	7,62	Письмо Минстроя РФ от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/09 ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА IV квартал 2016 ГОДА
Кoeff. учтг. НДС	1,18	Налоговый Кодекс РФ
Индекс ВС69-ВС2016 с НДС	204,20	Расчетно

Определение полной восстановительной стоимости жилого дома

Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах 69 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сб. №/табл. УПВС	Ст. изм. 69	Ед.и зм.	Объем (количество), куб.м.	Уд.вес	ВС69
1	Жилой дом 698,4 м2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33 А, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0080113:1308	сб. 4 т. 143	24,3	м3	3329	100,0%	80895

Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах на конец 2016 г. (начало 2017 г.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	ВС69	Индекс 69-IV кв. 2016	ВС IV кв. 2016	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость строительства, руб. с ПП
-------	-----------------------------	------	-----------------------	----------------	----------------------------	------------------------------------

1	Жилой дом 698,4 м ² , расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33 А, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0080113:1308	80895	204,20	16 518 759	62,5	26 842 983
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	--------	------------	------	------------

Прибыль предпринимателя

По данным исследования Лейфера Л.А. значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненное по городам России, по коттеджам составляет 20,8%. *Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 292 (приложено).*

Для более точного определения прибыли предпринимателя обратимся к статье к.т.н. Яскевича Е. Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости» (источник информации <http://срса.ru/Publications/004/>). Согласно исследованию Яскевича Е.Е. расчетные показатели предпринимательской прибыли значительно возрастают при приближении к МКАД.

Таблица. Расчетные показатели предпринимательской прибыли при производстве нового строительства

№ п/п	Наименование	Предпринимательская прибыль, %							
		Центр Моск-вы	На расстоянии 3-его кольца	Около МКАД	20 км от МКАД	40 км от МКАД	60 км от МКАД	80 км от МКАД	100 км от МКАД
1	Квартиры бизнес-класса (кирпич/монолит)	49-58	39-46	28-32	20-24	-	19-26	-	10-16
2	Квартиры в панельных домах (типа П-44; П-3М)	56-59	42-47	31-35	18-22	12-14	5-8	0	-
3	Торговые площади	42-46	32-38	29-38	24 - 30	20-26	20	18-21	15-17
4	Офисные площади (класса В2 и ниже)	57-68	45-49	31-32	23-26	10 - 12	0	-	-
5	Производственные площади	-	-	26-28	29-32	8-10	0	-	-
6	Загородные владения	-	-	59-66	65-68	25-42	12-19	10	-

Согласно исследованию Яскевича Е.Е. прибыль предпринимателя при строительстве объектов в виде загородных владений около МКАД находится в диапазоне 59-66 процентов. Учитывая, что объект оценки расположен на расстоянии примерно 5 км от МКАД, далее в расчетных целях принимается среднее значение указанного диапазоне прибыли предпринимателя: $(59+66)/2 = 62,5$ (%).

Определение стоимости с учетом накопленного износа

Расчет физического износа

Расчет физического износа объектов недвижимости

Определение износа здания произведено по Методике определения физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р).

Таблица. Расчет физического износа

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
Фундаменты	бетонные блоки	6%	1	6%	удовлетворительное, следы намокания нижней части цоколя	15	0,9
Стены и перегородки	кирпичные	28%	1	28%	удовлетворительное, вертикальные волосяные трещины, отпадение штукатурки местами	18	5,0
Перекрытия	железобетонные	10%	1	10%	удовлетворительное	15	1,5
Кровля	гибкая черепица (типа "Шинглас")	7%	1	7%	хорошее состояние, повреждений покрытия, следов выпучивания или протечек не обнаружено	10	0,7
Полы	бетонные, мраморные, паркетные	10%	1	10%	удовлетворительное, частично требуют отделки	15	1,5
Лестницы	железобетонные	3%	1	3%	удовлетворительное	15	0,5
Окна, двери	деревянные и ПВХ стеклопакеты	10%	1	10%	удовлетворительное	15	1,5
Отделка внутренняя	обои, мрамор, покраска	7%	1	7%	требуется ремонт (от косметического до среднего)	15	1,1
Санитарно-технические устройства	отопление автономное, водоснабжение, канализация	7,5%	1,00	7,50%	удовлетворительное	15	1,1
Электрические устройства	скрытая проводка	2,6%	1,00	2,60%	удовлетворительное	15	0,4
Прочие	крыльцо, отмостки	8,9%	1,00	8,90%	удовлетворительное, трещины	18	1,6
Итого		100,0%		100,0%			15,8
Процент износа, приведенный к 100	16						

Моральный износ

Моральный (функциональный) износ – это снижение стоимости недвижимости, вызванное функциональным несоответствием предъявляемым требованиям к недвижимости в виде объёмно-планировочных решений, конструктивных требованиях и т.п.

В данном случае моральный износ не обнаружен.

Внешний износ

Внешний износ – это снижение стоимости объекта вследствие общеотраслевых причин. В данном случае внешний износ не обнаружен. Причина в том, что московские жилые здания в максимальной близости к МКАД являются привлекательными для инвесторов вне зависимости от рецессивного состояния рынка.

Расчет стоимости объекта затратным подходом с учетом накопленного совокупного износа

Таблица. Расчет стоимости объектов с учетом накопленного совокупного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость строительства, руб. с ПП	Износ физический, %	Моральный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, коэф.	Затрат. подход, руб.
1	Жилой дом 698,4 м2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33 А, кадастровый (или условный) номер	26 842 983	16	0	0,0	16,00	22 548 106

объекта: 50:12:0080113:1308						
-----------------------------	--	--	--	--	--	--

Таким образом, стоимость оцениваемого жилого дома без учета прав на земельный участок, в рамках затратного подхода, составляет 22 548 106 рублей.

В отношении земельного участка оценщиком ранее приведено обоснование отказа от применения затратного подхода.

Права на земельный участок оценены далее в рамках сравнительного далее методом прямого сравнительного анализа продаж в размере 10 632 000 рублей.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (жилого дома с учетом прав на земельный участок) составляет следующую величину:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затрат. подход, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, руб.
1	Жилой дом 698,4 м2, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33 А, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0080113:1308	22 548 106	10 632 000	33 180 106

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, определенная затратным подходом, составляет 33 180 106 рублей, в том числе стоимость здания 22 548 106 рублей, стоимость прав на земельный участок 10 632 000 рублей.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Провести отбор объектов-аналогов для сравнения с объектом оценки;
2. Выбрать элементов сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

3. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения выбирается площадь, выраженная в кв.м. Сведения о выбранных объектах-аналогах и процедура корректировки цен аналогов реализованы в ниже.

Отбор объектов-аналогов для сравнения с объектом оценки

Ранее, в разделе анализа рынка оценщиком приведена выборка различных земельных участков, расположенных в Мытищинском районе, в дер. Грибки и близлежащих местностях. Установлено, что рынок находится в довольно четком узком диапазоне. Среднее значение цен предложения и медиана цен находятся на одном уровне, на уровне 5 300 рублей (округленно) за 1 кв.м. В связи с этим в качестве аналогов оценщик отбирает те продаваемые земельные участки, которые находятся максимально близко к объекту оценки и имеют сравнимую с ним площадь.

Выбор элементов сравнения

В качестве элементов сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов выбраны наиболее типичные характеристики, являющиеся основными ценообразующими признаками:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости.
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия).
4. Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия).
5. Вид разрешенного использования.
6. Местоположение объекта.
7. Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики).
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
9. Площадь.
10. Коммуникации.

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	застройки)	застройки)	застройки)	застройки)	застройки)	застройки)	застройки)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь, кв.м.	1500	1600	1500	780	750	1000	1500
Коммуникации на участке / рядом (в нас.пункте)	электричество, вода / канализация, газ	электричество, вода / канализация, газ	/ газ, электричество	электричество / газ	электричество / газ	/ газ, электричество	/ газ, электричество
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
цена предложения, руб.		8500000	11000000	4000000	4299000	6000000	6700000
цена предложения, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Источник информации		https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_16_sot._izhs_821812728	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_15_sot._izhs_823460229	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_7.8_sot._snt_dnp_787024327	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_7.5_sot._izhs_730291922	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_10_sot._izhs_825183963	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_u_chastki/uchastok_15_sot._izhs_788593002
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Условия финансирования состоявшейся или	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без	оплата денежными средствами, без

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца	рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка на торг, %		-8,2	-8,2	-8,2	-8,2	-8,2	-8,2
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		4877	6732	4708	5262	5508	4101
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	СНТ, ДНП	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Местоположение объекта	Мытищинский р-н, дер. Грибки, уч. 33	Мытищинский р-н, дер. Челобитьево	Мытищинский р-н, дер. Орджоникидзе, д. 7	Мытищинский р-н, дер. Грибки	Мытищинский р-н, дер. Грибки, СНТ "Грибки"	Мытищинский р-н, дер. Беляниново	Мытищинский р-н, дер. Беляниново
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		5313	7333	5128	5732	6000	4467
Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует	состояние участка удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		4877	6732	4708	5262	5508	4101
Экономические характеристики	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не	объект не является коммерческим (не

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
(заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	предназначен для коммерческой застройки)						
Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		4877	6732	4708	5262	5508	4101
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует						
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		4877	6732	4708	5262	5508	4101
Площадь, кв.м.	1500	1600	1500	780	750	1000	1500
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		4877	6732	4473	4999	5233	4101
Коммуникации на участке / рядом (в нас.пункте)	электричество, вода / канализация, газ	электричество, вода / канализация, газ	/ газ, электричество	электричество / газ	электричество / газ	/ газ, электричество	/ газ, электричество
Корректировка на наличие:							
электроснабжение		1	1,19	1	1	1,19	1,19
водоснабжение и канализация		1,08	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
газоснабжение		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Корректировка, %		28	55	36	36	55	55
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		6243	10435	6083	6799	8111	6357
Общее отклонение цены		-930	-3102	-955	-1067	-2111	-1890
Модуль общего отклонения	6054	930	3102	955	1067	2111	1890
Доля отклонения в общем объёме отклонений	1,000	0,0925	0,3085	0,0950	0,1061	0,2099	0,1880
Вес аналога	4,34	0,85	0,49	0,84	0,82	0,65	0,69
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,1959	0,1129	0,1935	0,1889	0,1498	0,1590
Удельная стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	7 088						
Площадь, кв.м.	1500						
Стоимость объекта сравнительным подходом, руб.	10 632 000						

Комментарий к внесенным корректировкам

1. Передаваемые имущественные права

У аналогов, как у объекта оценки, передается право собственности, корректировка не требуется (коэффициент равен 1).

2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости

У аналогов, как у объекта оценки, ограничений прав и обременений по использованию участка нет, передается право собственности, корректировка не требуется (коэффициент равен 1).

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)

У аналогов, как у объекта оценки, оплата предполагается денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца, корректировка не требуется (коэффициент равен 1).

4. Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)

У аналогов, как у объекта оценки, предполагаются рыночные условия продажи, отсутствие родственной продажи, корректировка не требуется (коэффициент равен 1).

5. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)

По аналогам дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается. Величина скидки на торг по земельным участкам ИЖС составляет 8,2%

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 279.

6. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки – ИЖС, также как и аналогов 1-2, 4-6, корректировка не требуется (коэффициент равен 1). Вид разрешенного использования аналога 3 - СНТ, ДНП (садоводство). Однако, учитывая, что аналог 3 расположен в центре населенного пункта, вопрос изменения его назначения на преобладающий тип назначения в данной местности – ИЖС, вопрос формальный. Достаточно провести публичные слушания в местной администрации. В связи с тем, что новый вид использования не противоречит градостроительной документации, препятствий для изменения назначения не составит. В

связи с этим, корректирующий коэффициент на вид разрешенного использования аналога 3 также равен единице.

7. Местоположение объекта

Местоположение аналогов сходное объекту оценки, корректирующий коэффициент равен 1.

8. Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)

Состояние оцениваемого участка, как и аналогов, удовлетворительное, ландшафтный дизайн отсутствует, корректирующий коэффициент равен 1.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

У оцениваемого участка, как и у аналогов, отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, корректирующий коэффициент равен 1.

10. Площадь

Далее приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица. Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,88	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 177.

11. Коммуникации

У объекта оценки имеются коммуникации: электричество, вода, канализация, газ, аналоги обладают различным набором коммуникаций.

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС:			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,16	1,19
Земельные участки под ИЖС:			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 214.

По электроснабжению: объект оценки и аналоги 1, 3, 4 имеют электроснабжение, корректировка составляет 1 единицу, аналоги 2, 5, 6 не имеют электроснабжения (оно лишь потенциально), корректировка составила 1,19.

По водоснабжению и канализации: объект оценки имеет водоснабжение и канализацию, аналог 1 имеет только водоснабжение (канализация лишь в перспективе), поэтому корректировка составила половину от корректировки в размере 1,16, то, есть, 1,08; аналоги 2-6 не имеют водоснабжения и канализации, корректировка составляет 1,16.

Газоснабжение объекта оценки организовано, газоснабжение аналогов лишь перспективное, отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, составляет 1,20. *Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 214.*

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Не выявлены

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Согласование скорректированных цен объектов аналогов производится исходя из суммы модулей введенных корректировок. Данная схема согласования соответствует принципу: «Чем меньше количество и величина корректировок внесённых в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет его скорректированная стоимость в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта».

В виде формулы данный расчет будет выглядеть следующим образом:

$$V_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент аналога,

x_i – вес аналога, который определяется по формуле: $x_i = \frac{1 - k_i}{\sum k_i}$, где:

k_i – абсолютная величина корректировки.

Использование данной схемы обусловлено тем, что она позволяет при согласовании цен объектов аналогов учитывать степень сопоставимости аналога с объектом оценки

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка составила 10 632 000 рублей.

Оценка стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Провести отбор объектов-аналогов для сравнения с объектом оценки;
2. Выбрать элементов сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
3. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
4. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения выбирается площадь, выраженная в кв.м. Сведения о выбранных объектах-аналогах и процедура корректировки цен аналогов реализованы в ниже.

Отбор объектов-аналогов для сравнения с объектом оценки

Ранее, в разделе анализа рынка оценщиком приведена выборка различных жилых домов, расположенных в Мытищинском районе, в дер. Грибки и близлежащих местностях. Установлено, что рынок находится в широком диапазоне. Среднее значение цен предложения составляет 128 457 руб. за кв.м., медиана цен находится на уровне 81897 руб. за кв.м. В связи с этим в качестве аналогов оценщик отбирает те жилые дома, которые находятся максимально близко к объекту оценки и имеют сравнимую с ним площадь. Площадь объекта оценки составляет 698,4 кв.м., площади отобранных аналогов находятся в диапазоне от 500 до 835 кв.м.

Выбор элементов сравнения

В качестве элементов сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов выбраны наиболее типичные характеристики, являющиеся основными ценообразующими признаками:

1. Различие площади земельного участка.
2. Передаваемые имущественные права.
3. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости.
4. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия).
5. Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия).
6. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений).
7. Физические характеристики объекта:
 - тип объекта.
 - материал стен основного строения.
 - общая площадь строений.

- состояние основного дома.

- потребность в ремонте.

- местоположение объекта.

8. Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики).

9. Ландшафтный дизайн.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости					
Площадь земельного участка	1500	7500	900	1900	2200
Ландшафтный	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
дизайн					
тип объекта	Домовладение (усадыба)	Домовладение (усадыба)	Домовладение (усадыба)	Домовладение (усадыба)	Домовладение (усадыба)
материал стен основного строения	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное
общая площадь строений	698,4	835	500	600	656
площадь дома		480	500	600	520
Состояние основного дома	удовлетворительное	отличное	отличное	отличное	отличное
Потребность в ремонте	требует косметического ремонта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Местоположение объекта	Московская область, Мытищинский район, Виноградский с.о., дер. Грибки, д. 33А	Московская область, Мытищи, деревня Грибки, Виноградная улица	Московская область, Мытищи, Военнослужащий ДНП, 1	Московская область, Мытищи, деревня Чиверёво, Пребрежная улица	Московская область, Мытищи, Жостово, Жасминовая
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коммуникации	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
цена предложения, руб. за кв.м.		120 000 000	129000000	98000000	130000000
цена предложения удельно, руб. за кв.м.		143 713	258 000	163 333	198 171
Источник информации		https://www.avito.ru/mytisch/doma_d_achi_kottedzhi/dom_480_m_na_uchastke_75_sot_904609693	https://www.avito.ru/mytisch/doma_d_achi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_9_sot_880042280	https://www.avito.ru/mytisch/doma_d_achi_kottedzhi/kottedzh_600_m_na_uchastke_19_sot_656253936	https://www.avito.ru/mytisch/doma_d_achi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_22_sot_906124309
Абсолютные корректировки					
Корректировка на различие земельного участка					
Площадь земельного участка, кв.м.	1500	7500	900	1900	2200
Удельная цена земельного участка, руб. кв.м.	6 054				
Корректировка участков аналогов на площадь, коэфф.		1,19	0,95	1	1
Скорректированная на площадь цена		7204	5751	6054	6054

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
земельного участка, руб. за кв.м.					
Разница площади участка объекта оценки и аналога, кв.м.		-6000	600	-400	-700
Корректировка на отличие в площади земельного участка, руб.		-43 224 000	3 450 600	-2 421 600	-4 237 800
Скорректированная цена домовладения, руб.		76 776 000	132 450 600	95 578 400	125 762 200
Скорректированная цена домовладения, руб. за кв.м.		91 947	264 901	159 297	191 711
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		91947	264901	159297	191711
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет			
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		91947	264901	159297	191711
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		91947	264901	159297	191711
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		91947	264901	159297	191711
Условия рынка (изменения цен)	дата оценки текущая, скидка	дата предложения текущая, скидка	дата предложения текущая, скидка	дата предложения текущая, скидка	дата предложения текущая, скидка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	на торг допускается	на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		83580	240795	144801	174265
Физические характеристики объекта					
тип объекта	Домовладение (усадеб)	Домовладение (усадеб)	Домовладение (усадеб)	Домовладение (усадеб)	Домовладение (усадеб)
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		83580	240795	144801	174265
материал стен основного строения	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		83580	240795	144801	174265
общая площадь строений	698,4	835	500	600	656
Зависимость удельной цены от площади жилых домов из группы "коттеджи" ($y=2,23 \cdot x-0,17$)	0,732	0,711	0,775	0,752	0,740
Корректировка (отношение "у" объекта оценки к "у" аналога)		1,030	0,945	0,973	0,989
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		86087	227551	140891	172348
Состояние основного дома	Удовлетворит.	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка, коэфф.		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		71452	188867	116940	143049
Потребность в ремонте	требуется косметического ремонта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		61449	162426	100568	123022
Местоположение объекта	Московская область, Мытищинский район, Виноградовский с.о., дер. Грибки, д. 33А	Московская область, Мытищи, деревня Грибки, Виноградная улица	Московская область, Мытищи, Военнослужащий ДНП, 1	Московская область, Мытищи, деревня Чиверёво, Пребрежная улица	Московская область, Мытищи, Жостово, Жасминовая
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		61449	162426	100568	123022

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)	объект не является коммерческим (не предназначен для коммерческой застройки)
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		61449	162426	100568	123022
Ландшафтный дизайн	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Корректировка, коэф.		0,91	0,91	0,91	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		62008	163904	101483	124252
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		62008	163904	101483	124252
Общее отклонение цены		81705	94096	61850	73919
Модуль общего отклонения	311570	81705	94096	61850	73919
Доля отклонения в общем объеме отклонений	1,000	0,2622	0,3020	0,1985	0,2372
Вес аналога	3,00	0,74	0,70	0,80	0,76
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,247	0,233	0,267	0,253
Удельная стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	112 037				
Площадь, кв.м.	698,4				
Стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС	78 246 641				

Комментарий к введенным корректировкам

Различие площади земельного участка

Вообще, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости, относится к физическим характеристикам объекта, которые рассмотрены далее. Но для того, чтобы перейти к относительным поправкам аналогов, сначала требуется внести абсолютные поправки.

К числу именно абсолютных поправок относится поправка на различие площади земельного участка объекта оценки и аналогов.

Установлено, что площадь земельного участка объекта оценки составляет 15 соток, рыночная стоимость 1 кв.м. составляет 5106 рублей. Аналоги имеют различные площади участков. Для целей правильной корректировки на первом этапе оценщик внес корректировку на площадь самого земельного участка.

Таблица. Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 177.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м.	1500	7500	900	1900	2200
Удельная цена земельного участка, руб. кв.м.	5 106				
Корректировка участков аналогов на площадь, коэфф.		1,19	0,95	1	1
Скорректированная на площадь цена земельного участка, руб. за кв.м.		6076	4851	5106	5106

Скорректированная на площадь цена земельных участков аналогов получена путем произведения удельной цены объекта оценки и корректирующего коэффициента на площадь участков-аналогов (расчет производится из допущения отличия стоимости участков только из-за площади в связи с аналогичным местоположением).

Далее, определена разница площади участка объекта оценки и аналога. Корректировка на отличие в площади земельного участка определена путем произведения разницы площади участка объекта оценки и аналога и скорректированной (на площадь) цены участков аналогов. Корректировка является абсолютной (суммируется целиком со стоимостью домовладений-аналогов).

Передаваемые имущественные права

У всех аналогов передается право собственности на здание и право собственности земельного участка под ним, корректировка не требуется.

Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у оценщика отсутствует, поэтому оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи, оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца). Корректировка по данному фактору не проводится.

Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)

Дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается.

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют «скидка на торг».

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. Дома	8,5%	8,0%	9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 324 (приложено).

Таким образом, скидка на торг по домовладениям-аналогам составила 9,1%.

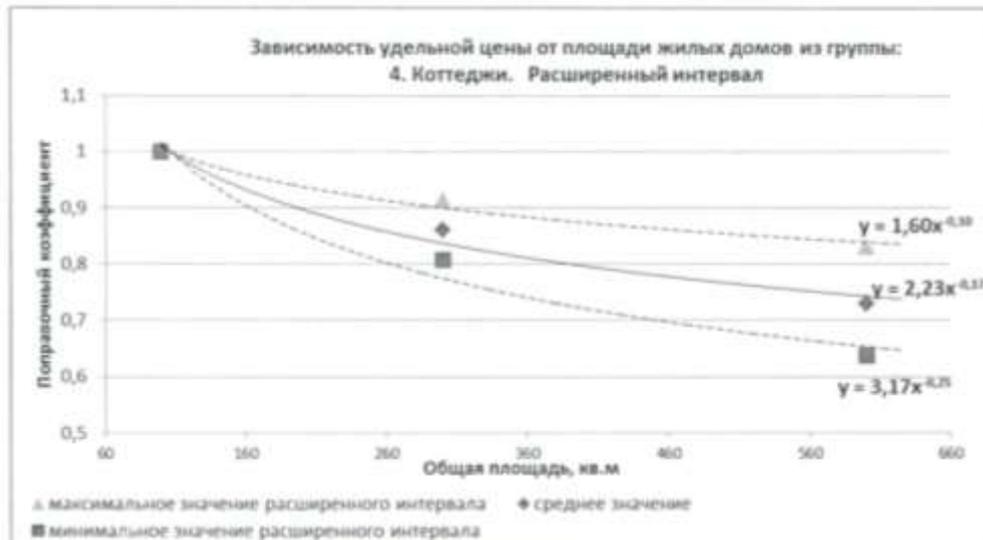
Физические характеристики объекта:

- **тип объекта:** объект оценки и аналоги представлены домовладениями (коттеджами), корректировка не требуется.

- **материал стен основного строения:** объект оценки и аналоги являются кирпичными строениями, отличий нет, корректировка не требуется.

- **общая площадь строений**

Зависимость удельной цены от площади жилых домов из группы коттеджи представлена на следующем рисунке.



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 198 (приложено).

На основании среднего значения зависимости цен от площади домов установлен показатель «у» по объекту оценки и аналогам. Далее путем отношения «у» объекта оценки к «у» аналога найдена величина корректировки. Расчет отражен в таблице.

- состояние основного дома: состояние оцениваемого жилого дома характеризуется как удовлетворительное, аналоги находятся в отличном состоянии. Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии (нового дома) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии составляет 1,20. Соответственно, обратная поправка составит $1/1,20 = 0,83$.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 234 (приложено).

- потребность в ремонте: установлено, что объект оценки имеет потребность в косметическом ремонте, а аналоги не имеют такой потребности. Отношение удельной цены жилого дома требующего косметического ремонта к удельной цене такого же дома со свежим ремонтом составляет 0,86.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 245 (приложено).

- местоположение объекта: объект оценки и аналоги имеют аналогичную привлекательность местоположения, корректировка не требуется.

Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики): объект оценки и аналоги не являются коммерческими, являются жилыми, корректировка не требуется.

Ландшафтный дизайн

Ландшафтный дизайн - это разработка и внедрение мероприятий по преобразованию и оформлению земельного участка. Существует множество решений обустройства территории земельного участка. Это и возведение альпийских горок, и оформление газонов и клумб, организация освещения и полива, включение малых архитектурных форм (скульптур, беседок, мостиков, качелей), искусственных водоемов и многое другое. От того, насколько профессионально разработан и внедрен проект ландшафтного дизайна, зависит, будет ли на участке уютно и комфортно.

Со становлением рынка недвижимости появилась потребность в оживлении ландшафта вокруг дома на дачном участке. Опросы экспертов показывают, что наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к дому, существенно увеличивает его стоимость. Причем ландшафтный дизайн привлекает, главным образом, только денежнотемкого, а не массового клиента. В последнее время ландшафтным дизайнерам всё чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджные поселки. Над наиболее сложными проектами обычно работает группа совместно с архитектором, художником-дизайнером, цветоводом-озеленителем. Потому, что для коттеджного поселка прилегающая территория – это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна – это норма сегодняшнего дня.

Таблица. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том IV «Жилая недвижимость». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 178 (приложено).

Объект оценки и аналог 4 не имеют ландшафтного дизайна, корректировка не требуется. Объекты аналоги 1-3 имеют ландшафтный дизайн, требуется корректировка. Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком, составляет 1,10, следовательно, обратная корректировка составит $1/1,10 = 0,91$.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: объекты аналоги и объект оценки не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Не выявлены

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Согласование скорректированных цен объектов аналогов производится исходя из суммы модулей введенных корректировок. Данная схема согласования соответствует принципу: «Чем меньше количество и величина корректировок внесённых в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет его скорректированная стоимость в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта».

В виде формулы данный расчет будет выглядеть следующим образом:

$$V_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент аналога,

x_i – вес аналога, который определяется по формуле: $x_i = \frac{1 - k_i}{\sum k_i}$, где:

k_i – абсолютная величина корректировки.

Использование данной схемы обусловлено тем, что она позволяет при согласовании цен объектов аналогов учитывать степень сопоставимости аналога с объектом оценки.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (жилого здания с учетом прав на земельный участок), определенная сравнительным подходом, составила 78 246 641 рублей.

Согласование

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями по шести балльной системе;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат подхода, рублей	33 180 106	не применялся	78 246 641
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	2	0	6
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	0	6
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	6
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	2	0	5
Итого суммы баллов	10	-	23
Наличие расчетов в рамках подхода	да	нет	да
Сумма баллов	33		
Вес подхода, %	30,30%	-	69,70%
Вклад	10 053 572	0	54 537 909

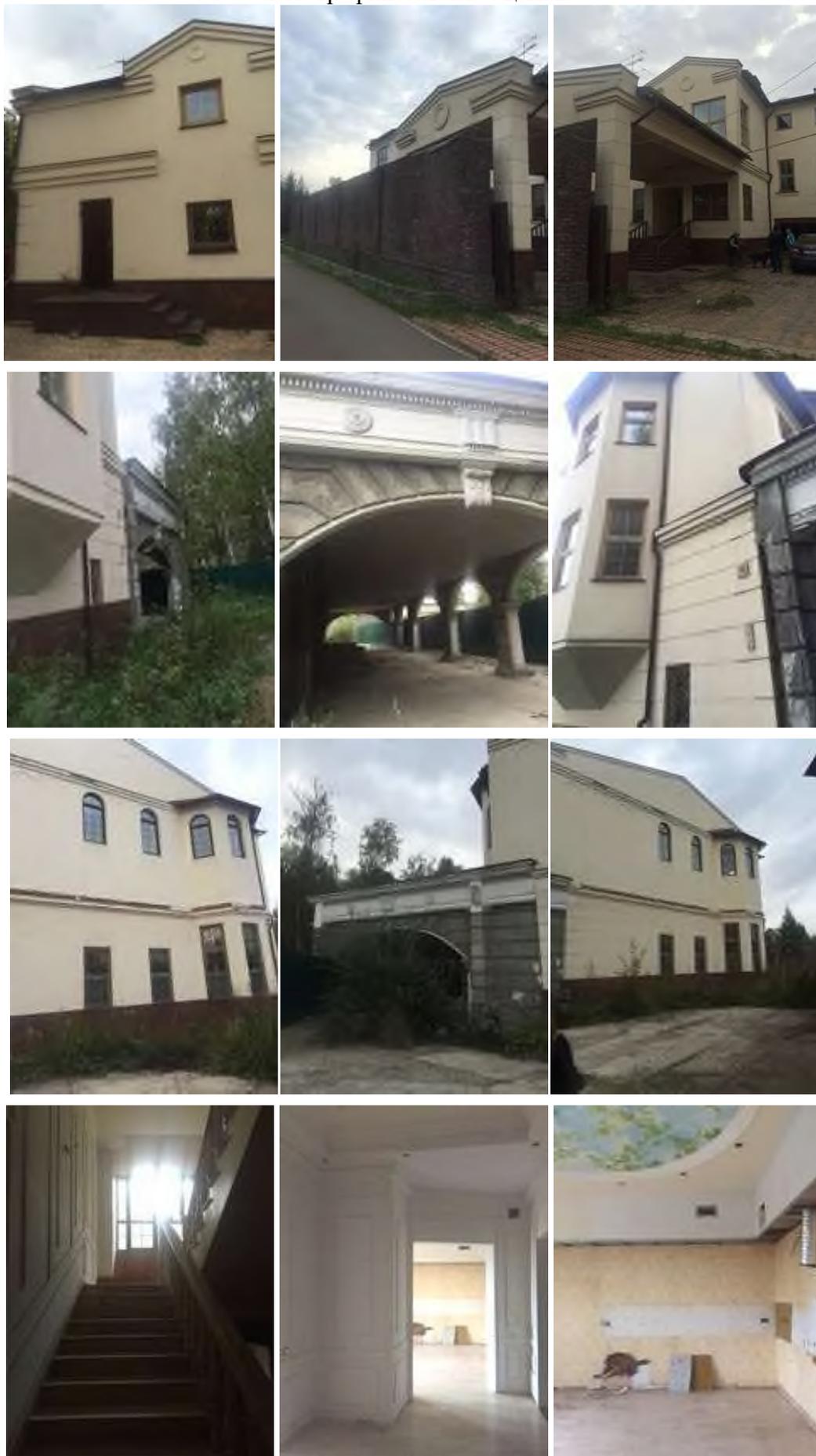
Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат подхода, рублей	33 180 106	не применялся	78 246 641
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб. (округленно), в т.ч.:	65 000 000		
стоимость прав на земельный участок, руб.	10 632 000		
стоимость прав на здание, руб.	54 368 000		

Оценщик



Шевель Александр Леонидович

Фотографии объекта оценки









Документы на объекты оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31 июля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №78/2006 от 02.05.2006г., заключили Общество с ограниченной ответственностью "Ситигруп" и гр. Вадислав М.В., зарегистрирован 31.07.2006г. за №50-50-12/045/2006-296

Субъект (субъекты) права: Вадислав Марат Владимирович, дата рождения 13.08.1969г., паспорт РФ: серия 45 97 № 032166, выдан 27.03.1998г. в г. Москва, под подразделения 773-04-06, адрес места жительства: Россия, г. Москва, пер. Потанинский, д. 12, кв. 6

Вид права: Собственность

Объект права: Жилой дом, общая площадь 698,40 кв.м, этаж № 6247, лит. А-А1, В

Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Виноградовская с.о., д.р. Гривки, д.33А

Кадастровый (или условный) номер: 50:12:02/0203/001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О том, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-12/045/2006-798

Государственный регистратор Федеральное С/У

 (подпись)

HAN1269948

Моск-

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

"31" июля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №78/2006 от 02.05.2006г., заключили Общество с ограниченной ответственностью "Сигнатур" и гр. Балдаева М.В., зарегистрирован 31.07.2006г. за №50-50-12/045/2006-296

Субъект (субъекты) права: Балдаева Мария Владимировна, дата рождения 13.08.1969г., паспорт РФ: серия 45 97 № 032166; выдан 27.03.1998г. 46 о/м; Москва, код подразделения 773-046; адрес места жительства: Россия, г. Москва, пер. Потанинский, д.12, кв.9

Вид права: Собственности

Объект права: Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категории земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 1500 кв.м

Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Вульфово-Потанинский с.о., пер. Дубки, уч.33

Кадастровый (или условный) номер: 50:12/008/01/17/0027

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о лоты в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-12/045/2006-297

Государственный регистратор

Федорайко В.



(подпись)

НАН1269947

Моск-

Типовая форма № 2-ТН
Утверждена приказом ЦСУ СССР
от 15.07.85 № 380

субъект РФ

область Московская

район (поселок) Долгопрудный

поселок Матвеевский

Инвентарный номер

6247

Реестровый номер

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом индивидуального жилищного фонда

адрес д. Гривки

д. № 33-а

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля
<u>Кочарян Седра Аракемовна</u>	<u>1</u>

паспорт составлен на 6.07.2004г.

Начальник БТИ

Ллатовский В.В.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА
М 1:500

Экспликация земельного участка

Всего		В том числе						
по документам	фактически	застроен.	дворовое покрытие			декор. сад	огород	
			трот.	атмос.	грунт			

ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Наименование	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопительных установок (котлы, промышленного назначения или приспособленные на твердом топливе)
	от ТЭЦ	из групповой (квартирной) и районной котельной		
1	2	3	4	5

Особые отметки:

ж
п
н
—

П
П
В

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом населенном)
пункте (дер.)

дер. Трочки дом № 33-А

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, прихожей и т.п.	Использование помещения: жилая площадь, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещений	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь			Высота помещений по конструктивному объему	Промышленная площадь	Специально созданные для периодической	Примечания		
							квартиры	из нее							
								жилая	подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А'		1	бассейн			78.4	78.4		78.4						
		2	подсобная			13.5	13.5		13.5						
		3	коридор			5.9	5.9		5.9						
		4	с/узлы			2.0	2.0		2.0						
		5	ванная			6.9	6.9		6.9						
		6	тамбур			4.2	4.2		4.2						
		7	-И-			4.0	4.0		4.0						
		8	ванная			6.7	6.7		6.7						
		9	коридор			10.7	10.7		10.7						
		10	бассейн			60.0	60.0		60.0						
		11	тамбур			3.1	3.1		3.1						
		12	ванная			20.2	20.2		20.2						
		13	ванная			56.7	56.7		56.7						
		14	шиповая			7.3	7.3		7.3						
		15	котельная			13.0	13.0		13.0						
		16	прогулочная			20.9	20.9		20.9						
В	I	17	кухня			29.3	29.3		29.3						
		18	ванная			61.4	61.4		61.4						
		19	бассейн			60.3	60.3		60.3						
		20	ванная			2.0				2.0				k=0.5	
		21	ванная			16.7	16.7		16.7						
		22	ванная			20.6	20.6		20.6						
		23	с/узлы			4.6	4.6		4.6						
		24	тамбур			3.6	3.6		3.6						
		25	ванная			28.8	28.8		28.8						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	И		26	с/узел		5.0	5.0		5.0					
			27	этикет		16.4	16.4	16.4						
			28	-т		21.1	21.1	21.1						
			29	конт		23.6	23.6		23.6					
			30	с/узел		5.1	5.1		5.1					
			31	ловня		2.0				2.0				
			32	конт конт		16.8	16.8		16.8					K=0.5
			33	этикет		17.9	17.9	17.9						
			34	-т		31.7	31.7	31.7						
			35	конт		7.2	7.2		7.2					
			36	этикет		14.8	14.8	14.8						
			37	ловня		4.3			4.3					K=0.5
						706.7	698.4	252.4	446.0	8.3				

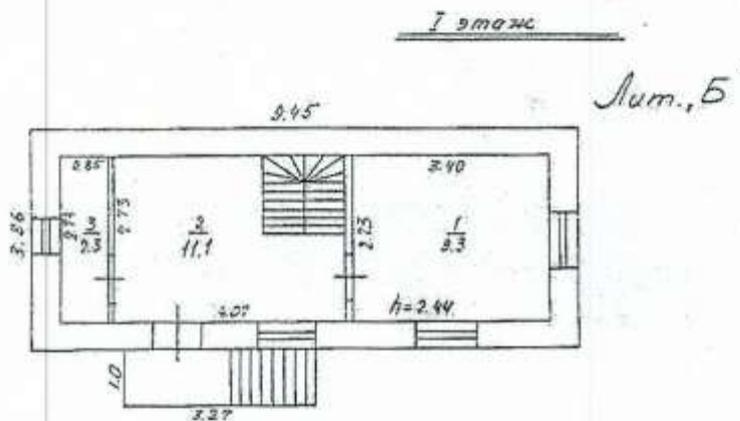
Венгрия, Будапешт

06 июля 2004г.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Литер _____ расположенного в гор. (пос.) _____
 по улице Дер. Третьки Д. № 33-А принадлежащего _____



ЭКСПЛИКАЦИЯ
 НА ЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ
 Общая полезная площадь 44.7 м²
 в т. ч. жилья _____ м²
 вспомогательная _____ м²
 прочая _____ м²
 нетипичная жилая _____ м²

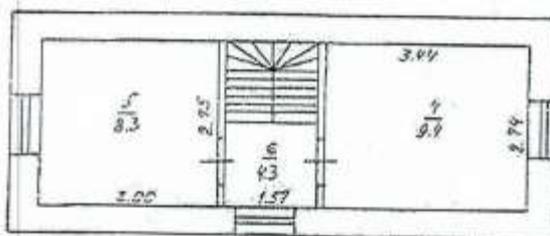
Съемку произвел "06" июля 2001 г.
 Техник _____
 Проверил бригадир _____
 Принял начальник бюро _____
 Текущ. изменения " " _____ г.
 Техник _____ Бригадир _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Литер _____ расположенного в гор. (пос.) _____
по улице Зер. Трубки дача № 33-А принадлежащего _____

II этаж

Лит. Б"



Съемку произвел 06 мая 2004 г.

Техник _____

Проверил бригадир _____

Принял начальник бюро _____

Текущ. изменения " " _____ г.

Техник _____ Бригадир _____

ПЛАН СТРОЕНИЯ

M 1:100

Характеристика помещений

Кол-во квартир	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	В т. ч.	
			жилая	вспомогат.

Федеральное государственное учреждение "Кадстровый кадастр" по Московской области, Мытищинский отдел

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственные кадастровый учет земель, объектов недвижимости на территории соответствующей кадастровой и округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТИИ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.03.2011 № МО-11/ЗВ/1-180523

КФ.4

1	Кадастровый номер: 50:12:0080117:27		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предельные номера: —		Дата вынесения номера и государственной кадастровой оценки: 26.10.1993				
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, с/п. Виноградский, д. Грибки, уч.к. 33.						
8	Категория земель: —						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемые территории и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—		земель	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.						
10	Фактически используемая/зарегистрированная земельная доля: —						
11	Площадь: 1500 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1549980	13	Удельной показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 1033,32	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель: Балашов М.В.		Вид права: Собственность		Особые отметки: —		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:12:0080117:27 равнозначен кадастровому номеру 50:12:008 01 17:0027.						
17	Характер сведений ГКН (статус записи в Едином государственном реестре недвижимости): —						
18	Дополнительные сведения		18.1	—	18.2	—	
			18.3	—			

И.о. начальника отдела
(подпись)



А.В. Долова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 10.05.2011 № МО-11/38/1-180528

КВ.2

1	2	3	4
Кодированный номер	Лист № 2	Всего листов - 8	
50:12:0080117:27			
План (чертеж, схема) земельного участка			
5	Масштаб 1:600		

И.о. начальника отдела
 (подпись, должность)



А.В. Попова
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 10.05.2011 № МО-11/38/1-189528

КВ.3

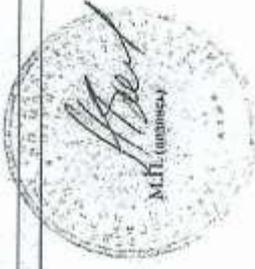
1		2	3	4	5
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ в/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	Всего листов: §
4	1	436	Занята объектом недвижимости (жилой дом, общая площадь 706,70 кв.м., в том числе жилая 232,4 кв.м., инв. № 6247, лит. А-А1,Б).		
	2	38	Занята объектом недвижимости.		
	3	весь	Итого:	Открытое акционерное общество «Акцияриный коммерческий Сберегательный банк РФ	

№0. выделенная отдел
 (подлежит оплате)



А.В. Попов
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.05.2011 № 50-11/2011-180523



И.о. начальника отдела
(подпись)

А.В. Пирова
(подпись, фамилия)

Масштаб 1:300

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
10.05.2011 № НИО-11/ЗВ/1-189428



А.В. Перова
(подпись, фамилия)



Н.В. Пачельник-отдел
(наименование должности)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
10.05.2011 № МО-11/3В/1-180328

КВ-5

1		Кадастровый номер: 50:12:0080114:27		2	3	4	5
Описание местоположения границ земельного участка		Горизонтальное описание		Описание застроенных на местности	Номера смежных участков	Особые отметки	Всего листов: 8
№ п/п	№ точки	№ дирекционный угол	продолжение				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	359° 7'	5,18	---	---	---
2	2	3	337° 50'	33,69	---	---	---
3	3	4	337° 12'	3,82	---	---	---
4	4	5	337° 36'	1,60	---	---	---
5	5	6	246° 39'	27,97	---	---	---
6	6	7	247° 13'	7,18	---	---	---
7	7	8	150° 28'	50,30	---	---	---
8	8	1	54° 1'	27,67	---	---	---
				50:12:0080114:140	Тверская область, г.Осташков, Гвардейский проспект, д.13, кв.111		
				50:12:0080114:140	Тверская область, г.Осташков, Гвардейский проспект, д.13, кв.111		
				50:12:0080114:140	Тверская область, г.Осташков, Гвардейский проспект, д.13, кв.111		

И.О. кадастровая служба
(наименование должности)

А.В. Попова
(фамилия, имя, отчество)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
10.05.2011 № УО-11/38/1-180528

К.В.6

1		2		3		4	
Кадастровый номер 50:12:0040117:27		Лист № 2		Лист № 2		Всего листов: 2	
№ точки	Координаты		Описание записей на местности	Особые отметки (тоннель, определение)			
	X	Y					
1	491599.83	2191852.35	Иные способы закрепления границ		0.10		
2	491605.01	2191852.27	Иные способы закрепления границ		0.10		
3	491636.21	2191839.56	Иные способы закрепления границ		0.10		
4	491639.73	2191838.08	Иные способы закрепления границ		0.10		
5	491641.21	2191837.47	Иные способы закрепления границ		0.10		
6	491636.12	2191811.79	Иные способы закрепления границ		0.10		
7	491627.34	2191805.17	Иные способы закрепления границ		0.10		
8	491583.57	2191829.96	Иные способы закрепления границ		0.10		
9	491597.13	2191831.66	---		0.10		
10	491600.82	2191840.62	---		0.10		
11	491600.21	2191842.1	---		0.10		
12	491600.97	2191845.94	---		0.10		
13	491602.43	2191844.55	---		0.10		
14	491602.94	2191845.38	---		0.10		
15	491608.51	2191843.02	---		0.10		
16	491609.21	2191844.07	---		0.10		
17	491612.52	2191843.27	---		0.10		
18	491610.69	2191838.94	---		0.10		
19	491613.21	2191838	---		0.10		
20	491614.65	2191838.55	---		0.10		
21	491616.43	2191837.76	---		0.10		
22	491616.91	2191836.23	---		0.10		
23	491620.18	2191834.18	---		0.10		
24	491620.61	2191835.86	---		0.10		
25	491625.71	2191833.69	---		0.10		
26	491623.68	2191828.72	---		0.10		



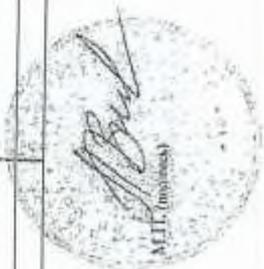
И.О. персональная печать
(подлинное значение)

А.В. Попов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
10:05:2011 № МО-11/50/1-180328

КВ.6

1		Кадастровый номер: 50:12:0080117:27			2	3	4
1		Координаты			4	5	6
№ точки	X	Y	Z				
Описание поворотных точек границ земельного участка							
27	491629.14	2191826.33					0.10
28	491625.53	2191817.97					0.10
29	491622	2191819.38					0.10
30	491620.79	2191818.78					0.10
31	491618.94	2191819.56					0.10
32	491618.30	2191821.13					0.10
33	491614.56	2191822.69					0.10
34	491613.04	2191822.06					0.10
35	491611.24	2191822.8					0.10
36	491610.57	2191824.42					0.10
37	491606.79	2191825.91					0.10
38	491607.38	2191827.29					0.10
39	491635.93	2191828.94					0.10
40	491632.34	2191830.46					0.10



Е.О. Иванюшина, специалист
(подпись)

А.В. Попова
(подпись, фамилия)

Федеральное государственное учреждение "Кадстровая палата" по Московской области, Мытищинский отдел

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую регистрацию земельных участков на территории соответствующего административного округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.10.2010 № 11-167896

КВ.1

1	Кадастровый номер	50:12-0080114:139	2	Лист №	1	3	Всего листов				
Общие сведения											
4	Прежущие номера:	50-12-02-006-01-026.00.0-1; 50:12-0080113-429									
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	06.09.1995									
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, д. Гробицы, уч-к 26									
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	Разрешение на использование/назначение:	Для ведения личного подсобного хозяйства									
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:										
11	Площадь:	1200,00 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	588624,00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²):	490,52	14	Система координат:	МСК-50
15	Сведения о правах:										
	Вид права собственности:	Правообладатель		Максимова Светлана Юговна							
16	Особые отметки:	Особые отметки									
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке)										
18	Документальные сведения	18.1									
		18.2	ООО "ТонусРФ-М"								
		18.3	29.10.2009								

Начальник Мытищинского отдела

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Л.Г. Данилюшина
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.10.2010 № 11-16/896

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер		50:12:0080114:139		Лист №		3	
4		Описание местоположения границ земельного участка					
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записей на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	661	662	67° 14,7'	20,86	По координатам	50:12:0080114:140, 50:12:0080114:141	г. Москва, пр-кт Мира, дом 118, кв. 28; г. Москва, ул. Ангарская, дом 23, корпус 5, кв. 30
2	661	664	334° 12,2'	59,42	По координатам	50:12:0080114:141	г. Москва, ул. Ангарская, дом 23, корпус 5, кв. 30
3	662	663	153° 48,8'	54,75	По координатам	50:12:0080114:140	г. Москва, пр-кт Мира, дом 118, кв. 28
4	663	664	234° 39,3'	21,50	По координатам	50:12:0080114:140, 50:12:0080114:141	г. Москва, пр-кт Мира, дом 118, кв. 28; г. Москва, ул. Ангарская, дом 23, корпус 5, кв. 30

Начальник Мытищинского отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л.Г. Завискина
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.6
 01.10.2010 № П-167896

1	Кадастровый номер: 50:12:0080114:139	2	Лист №	3	Всего листов
4	Описание поворотных точек границ земельного участка				
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Специе отметки (точность определения)
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
661	2191766.22	491611.00	-	-	Погрешность: 0.3
662	2191785.16	491619.07	-	-	Погрешность: 0.3
663	2191809.62	491569.94	-	-	Погрешность: 0.3
664	2191792.08	491557.50	-	-	Погрешность: 0.3

Начальник Мытищинского отдела (подпись, должность) _____ М.П. _____ (подпись) _____
 Д.Г. Зависторина (подпись, фамилия)

Типовая форма № 2-ТН
Утверждена приказом ЦСУ СССР
от 15.07.85 № 380

республика РФ

область Московская

город (поселок) Долгопрудный

район Митишинский

Инвентарный номер

6247

Реестровый номер

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом индивидуального жилищного фонда

гос. д. Урюбки

д. № 33-а

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля
<u>Кочарян Седра Аракемовна</u>	<u>1</u>

паспорт составлен на 6.07.2004

Начальник БТИ Платовский В.В.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА
М 1:500

Аналоги земельных участков (с учетом анализа рынка)
https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_821812728

Участок 16 сот. (ИЖС) - 8 500 000 ₽

№ 821812728, размещено вчера в 21:04 | 0:48 (18)

Купить в кредит

8 926 060-39-69

Написать сообщение чтобы перейти в профиль

Кристина Кутыркина
 на Avito с сентября 2013

Местоположение: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, деревня Челобитьево

Регистрация: до периода 1 км. Площадь: 16 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, деревня Челобитьево

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, деревня Челобитьево

Продается земельный участок 16 соток (ИЖС) с земельным домом (под снос) в деревне Челобитьево Мытищинского района. Участок ровный, квадратной формы, сухой. На участке расположен дом общей площадью 70 кв м, электричество и вода в деревню есть, канализация и газ. В шаговой доступности автобусная остановка (Мытищи, метро Медведково), Ашан, ТЦ Твой Дом и вся инфраструктура города Москвы, дорога асфальтирована, 1 км от МКАД. Цена обсуждается, правки по желанию все Ваши предложения. Возможно приобрести отдельно 10 соток.

Показать карту

Похожие объявления

Продажа земельных участков

Учредительница булга НАМА Home 57

IP-12/24 Статушка Желтые сапфиры...

Участок 7.8 сот. (СНТ, ДНП)
№ 787024327, размещено 7 февраля в 10:32

- 4 000 000 ₽
Купить в кредит

5 985 192-95-08

Надежда
Поддержка
на Avito с мая 2016

Адрес:
Московская область, Мытищи, Мытищинский район Гривки



Растения до бора: 8 км, Пешеходы: 7.8 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район Гривки
Скрыть карту



СТРАТЕГИЯ
ОКРУПНОСТЬ
С 5 ЛЕТ



ПРОДАЖА
ПОМЕЩЕНИИ С АРЕНДАТОРОМ
В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ

Участок 7.8 сот (СНТ, ДНП) 4 000 000 ₽

Надежда 5 985 192-95-08

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район Гривки
Скрыть карту



Срочно продам участок 7.8 соток, Дмитровское шоссе 8 км от МКАД, д. Гривки
Участок расположен в центре населенного пункта. Вид правл. - собственность.
Удобный круглогодичный подъезд. Есть свет, можно провести газ. На участке
плодовые кустарники. Общественный транспорт до м. Алтуфьево

Показать

Похожие объявления



ПРОДАЖА
ПОМЕЩЕНИИ С АРЕНДАТОРОМ
В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ

КОММУНАЛЬНЫЙ ПОДЪЕЗД
3 км от МКАД



Селтик TERMIT
Звонки бесплатны! Скидка 20%

Получить скидку



Taskbar with icons for Yandex, Word, and other applications. System clock shows 15:22 on 13/02/2017.

Участок 7.5 сот. (ИЖС) № 730291922, размещено вчера в 16:09 | 1421 | 13

4 299 000 ₽
Купить в кредит за 6 916 916-43-90

Наши: Нажмите, чтобы перейти в профиль

Тамилла
Подтвержден
Из Авто с декабря 2010

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская обл., Мытищинский р-он, д. Грибки СНТ "СТ Грибки"

Кадастровый номер 50/12/008/****/1** проверен | Посмотреть отчет

Назначение участка: для садоводства с правом строительства дома.
Расстояние до города: 1 км | Площадь: 7.5 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская обл., Мытищинский р-он, д. Грибки СНТ "СТ Грибки" | Скрыть карту

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская обл., Мытищинский р-он, д. Грибки СНТ "СТ Грибки" | Скрыть карту

Продам земельный участок 825 кв. м в СНТ "СТ Грибки" Московской обл. Мытищинского р-на, по Дмитровскому шоссе, в пяти км от МКАД. Категория земель - земля населенных пунктов, разрешенное использование - для садоводства с правом строительства дома. Вид права: **СОБСТВЕННОСТЬ**. Участок прямоугольной правильной формы. Коммуникации: электричество, кооператив 10 коопер., газ по границе. Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге до калитки. На участке три яблоня, две сосны, два каштана, два куста вишни, кофейная вишня, крыжовник, смородина, малина, сирень, барбарис, рябина, калина. На участке дачный дом 5,0 м х 6,0 м из бруса 150м х 150м состоит из жилой комнаты, кухни, мансарды. Внутри и снаружи дом обшит вагонкой. Есть сарай. Удобная транспортная доступность, как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте - от м. Атулыново.

Большой выбор моделей и брендов.

Участок 10 сот. (ИЖС)
№ 825183963, размещено 29 января в 16:12 · 361 (+3)

6 000 000 ₽
Купить в кредит за

6 903 210-15-20

Напиши: Нажмите, чтобы перейти в профиль

Продавец: Светлана Подвержини
На Avito с октября 2012

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Центральная деревня Беланиново



Расстояние до города: 5 км · Площадь: 10 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Центральная деревня Беланиново
Скрыть карту



Участок 10 сот (ИЖС) 6 000 000 ₽

Светлана 6 903 210-15-20 Написать сообщение

Расстояние до города: 5 км · Площадь: 10 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Центральная деревня Беланиново
Скрыть карту



Продается земельный участок в деревне Беланиново 10 соток, без построек. Вторая линия от дороги. Участок прямоугольной формы. Коммуникации по границе.

Показались

Похожие объявления



ХОЗОТДЕЛ

- Урна уличная 50 литров 1 600 ₽ Купить
- Кухонный стол 120 см 2 500 ₽ Купить
- Балейка 432х21 50 литров 29 485 ₽ Купить

Участок ИЖС в Раменском
Размерные фото

Участок 15 сот. (ИЖС)
№ 788593002, размещено 25 января в 10:51

6 700 000 ₽
Купить в кредит

8 967 159-55-19

Написать
Напишите, чтобы перейти в профиль

Продавец
Елена
Поддержка
На Avito с мая 2016

Адрес
Московская область, Мытищи, Беляниново



Расстояние до МКАД: 6 км. Площадь: 15 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Беляниново



Участок 15 сот. (ИЖС) 6 700 000 ₽

Елена 8 967 159-55-19 Написать сообщение

Расстояние до МКАД: 6 км. Площадь: 15 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Беляниново



Остаток в орос. ш. 5 м от МКАД. Беляниново. Участок в деревне для ИЖС. Электростанция, газ по границе. Соседи принимают поставки. Рядом лес, водохранилище. Хорошая транспортная доступность.

Получить справку

Сеттик TERMIT
Защита от грызунов
20% скидка

Похожие объявления



Участок 10 сот. (ИЖС)
№ 622547542, размещен 9 февраля в 20:32 • 100% (42)

11 000 000 ₽
Купить в кредит

8 916 810-76-58

Найти: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Екатерина или Сергей Подлескин
На Avito с мая 2018

Сергей

Московская область, Мытищи, Московская область, городской округ Мытищи, деревня НовоГризово



Кадастровый номер 50:12:0081***9** проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города: 5 км, Площадь: 10 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская область, городской округ Мытищи, деревня НовоГризово. Сервис карты



Участок 10 сот. (ИЖС) 11 000 000 ₽ Сергей 8 916 810-76-58 Написать сообщение

Расстояние до города: 5 км, Площадь: 10 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская область, городской округ Мытищи, деревня НовоГризово. Сервис карты



Дмитровское ш. 5 км от МКАД, дер. Ново-Гризово, уч. 10 сот. в КП «Смордишка» ровный, приятной формы, ИЖС, все коммуникации по границе, асфальт до участка. Рядом солидные соседи, в 300 метрах ЖК-клуб АДМИРАЛ, Клубное водохранилище, пляжи.

Показать все

Просимые объявления



УЖС «Малая Истра» 6000

Более 60 поселков в МО
21 12 000 рублей за сотку
Нужны подробности? Запросите КП

Участок 7.5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Авито — объявление на сайте А...

Участок 7.5 сот. (ИЖС)

№ 730291922 размещено 12 февраля в 16:00. 0 просмотров

4 000 000 ₽
Купить в кредит

8 916 916-43-90
Написать сообщение

Телераион
Телераион
Пастухов
19 июля в 20:48 2017

Митишинская область, Митищи, Московская обл., Митищинский р-он, д. Гребки СНТ "СТ Гребки"

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявления на сайте.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
№ 839473653 размещен 14 мая в 19:24 — 1001+0

2 100 000 ₽
Купить в кредит от

8 909 160-25-46
Написать сообщение

Ирина
Подтвержден
№ Avito 7 июня 2012

Местоположение: Московская область, Мытищи, Гребки



Каждый вечер 19-12 08:00-11:00 просмотров

Расстояние до центра: 5 км. Площадь: 6 сот

Местоположение: Московская область, Мытищи, Гребки

Продаю земельный участок. Отлично место расположения рядом с клубом "Адиран". По документам 6 соток, по измерениям 5,5 по факту 6 соток. Одна собственница. Документы в стадии готовности. Отопление приобретено - котел газовый.

Получить карту

Перешейте старую шубу на модное меховое пальто.
Самый стиль в Митишинском районе только у нас!

Получите 21 фото!
Срочно! 87-44-4444444444 (17070)
874-42-41-42-42

Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявления на сайте Avito

Участок 6 сот. (ИЖС)
№ 909359533 размещен 30 января в 14:04 — 401+0

3 000 000 ₽
Купить в кредит от

8 926 221-49-11
Написать сообщение

Наталья
Подтвержден
№ Avito 23 февраля 2017

Местоположение: Московская область, Мытищи



Расстояние до центра: 5 км. Площадь: 6 сот

УЧАСТОК 6 соток
В СОБСТВЕННОСТИ
15 м от МКАД по ДМИТРСВОМУ ШОССЕ
Шарьятинский район, д. СВАРОКОВО
ИЖС БЕЗ ПОСТРОЕК
ЕСТЬ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО НА УЧАСТКЕ
ГАЗ ПО ГРАНИЦЕ
ВОЗМОЖЕН ТОРГ
ЗВОНИТЬ ДО 22:00

Тех-каб Ключ
Рабочее место для умных проектов
КЛЮЧ

Постройте для дачи на 1 день
www.kolobovskiy.ru

www.avito.ru Участок 20 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Авто - объявление на сайте Av...

Мebelь которую вы искали

Все объявления в Митищи / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Подземелье (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

№ 863807009, размещено 21 января в 18:28 → 30 (11)

Расстояние до города: 3 км. Площадь: 20 сот.

Адрес: Московская область, Митищи, поселок Восток, улица Пушкина
Скрыть карту



Продаю участок 20 сот. (фактически) по документам 12 сот. земли полевой (ИЖС). 2 км до города, в коттеджном поселке "Заречье". Превосходный формат участка, без стрижки. Все коммуникации по границе, хорошие соседи. Есть вся городская инфраструктура: спорт клуб, футбольный клуб с подогреваемым покрытием, храм, бассейн, детские садик, школа, хорошие рестораны и т.д. Есть в 5 км/ул от нарядные подмосковные коттеджи и дачные сады в районе и Аппольво. Гипермаркет Ашан, Салерн, Перу Мерки, торговый центр "ВЕСНА". До метро Аппольво 4 км. Ул от центра на парковке автобуса

8 926 088-28-28

Звонить в кредит

Звонить

Александр Падуровский
На Авто с декабря 2012

Митищи, поселок Восток, улица Пушкина

ПЕСНИЦЫМ ДЛЯ ДАМ ДА Т ДЕНЬ ВСЕ ПЕСТИЦЫМ МОСКВЫ В НАДМЫМ

Средняя стоимость: Митищи, поселок Восток, улица Пушкина - всего 16 000 руб.

Почитать

www.avito.ru Участок 15 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Авто - объявление на сайте Av...

Все объявления в Митищи / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Подземелье (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

№ 916682138, размещено 15 февраля в 15:05 → 91 (11)

Расстояние до города: 2 км. Площадь: 15 сот.

Адрес: Московская область, Митищи, улица Лермонтова, 1
Скрыть карту



Участок 15 соток под строительство коттеджа, подъезд асфальт, все коммуникации, недалеко речка и лес, охраняемый выезд через кпд. Срочная продажа!

7 000 000 Р

8 926 911-81-83

Звонить в кредит

Написать сообщение

Звонить

Земинвест
Подтвержден
На Авто с февраля 2014

Контактное лицо
Кирилл

Адрес
Московская область, Митищи, улица Лермонтова, 1

Не покупайте квартиру в Сочи
Пока не прочтаете это. Прочитайте!

Участок 7.7 сот. (СНТ, ДНП)
№ 646505901, размещено 18 февраля в 11:58

3 000 000 Р

8 915 353-85-64

Написать сообщение

Активность: Скрыта
Подтвержден: На Avito с января 2017

Местоположение: Скрыта

Адрес: Московская область, Мытищи, д. Вешки

Реконструкция до гаража, 3 км. Площадь: 7.7 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, д. Вешки

Предлагается к продаже земельный участок рядом с д. Бордино (ОПО Бордино). Отличная транспортная доступность. Скоро планируется новая станция метро Чеховская или в Мытищи. Земля сельхозназначения (назначение: коммуникация). Подведены к участку круглогодичный подвид. Рядом лес, видны Старое кладбище, место в непосредственной близости к Москве. Есть план д.в.а. разработанный специально для этого участка. Собственность более 3-х лет. Рядом участок 15 соток. Предлагается специально оперативный показ. Реальному покупателю торг!

Участок 13 сот. (ИЖС)
№ 907253948, размещено 28 февраля в 19:26

10 700 000 Р

8 915 142-42-15

Написать сообщение

Активность: Собственная
Подтвержден: На Avito с апреля 2014

Местоположение: Скрыта

Адрес: Московская область, Мытищи

Реконструкция до гаража, 3 км. Площадь: 13 сот

Предлагается участок 13 соток в поселке Вешки. Земля поселковой, назначение: для размещения объектов. Рядом протекает ручей, тихий район, удаленное место для заготовки и постоянного проживания. Возможности подключения к коммуникациям. торг! Возможен перевод в 6 или 7 соток.

Участок 9 сот. (ИЖС)
№ 906171615 размещено 24 февраля в 21:21 → 209 (14)

9 000 000 Р
Взять в кредит

8 925 275-20-25
Написать сообщение

Название: Участок 9 сот. (ИЖС)
Подтвержден
На Авто с июля 2015

Адрес: Московская область, Мытищи, городской округ Мытищи, пос. Вешки

Расстояние до центра п.м.к. Площадь: 9 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, городской округ Мытищи, пос. Вешки
Посмотреть карту

Продается участок в пос. Вешки от собственника, площадь 906 кв.м. в 6 кв.м. Торг.
Посредников просьба не беспокоить.

Позвонить

Хотите дом у озера?
Представьте участок на берегу Озона...
Самый тихий и уютный

Участок 7 сот. (ИЖС)
№ 909543083 размещено 30 января в 19:01 → 167 (11)

4 200 000 Р
Взять в кредит

8 926 710-04-17
Написать сообщение

Александр Александрович
Подтвержден
На Авто с апреля 2010

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, дер. Бардино ул. Сиреневая

Расстояние до центра п.м.к. Площадь: 7 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, дер. Бардино ул. Сиреневая
Посмотреть карту

Участок ИЖС, ЛПХ, правильной прямоугольной формы. Электричество, проведено 15 кв. ГВт по границе участка. В центре деревни, подымают дозвонирован. От МКАДа 4 км, недалеко м.п.д.п. Ашва. Твой дом. Азбука вкуса, школа. До Митино и остановки автобуса 200 метров. Есть в метры Митино 10 минут. Очень удобное место для проживания в непосредственной близости от Москвы.

Парешейте старую шубу на модное меховое пальто.
Первая шуба и моднейшее меховое пальто класса люкс

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
№ 841218526 размещено вчера в 19:57

1 720 000 Р
Купить в кредит

8 499 350-51-68
Написать сообщение

Имя: **ЗЕМЛИ ПОДМОСКОВЬ**
На Avito с декабря 2012

Имя: **Земли Подмосковье**

Почта: **Московская область, Мытищи, г. Мытищи, Хорьково-2**

ЗЕМЛИ ПОДМОСКОВЬ
Агентство недвижимости ЗЕМЛИ ПОДМОСКОВЬ на территории Москвы

121 объявлений агентства

Кадастровый номер: 50:12:0080001:011 проверен

Назначение участка: для огорода/сада. Максимальная площадь: 3 га. Площадь: 3 га

Адрес: **Московская область, Мытищи, г. Мытищи, Хорьково-2**

Важную информацию предоставил участник 6 сотки в СНТ "Хорьково-2" (участок правильной формы с фруктовыми и ягодными посадками, рядом лес, где можно все сезонно собирать грибы). Участку круглогодичный подъезд, заборы частоты и ажурный, в целом на территории садового товарищества очень ухоженная территория. Удобное транспортное сообщение с г. Мытищи и с Москвой. (с/п/а/0000)

Перешейте старую шубу на модное меховое пальто

Участок 8.5 сот. (ИЖС)
№ 841532482 размещено вчера в 19:11

5 600 000 Р
Купить в кредит

8 925 510-71-40
Написать сообщение

Имя: **Подмосковные земли**
Имя: **Сергей Владимирович**

Почта: **Московская область, Мытищи, Мытищи**

Подмосковные земли
Группа компаний «Подмосковные земли» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московского региона и соседних областей.

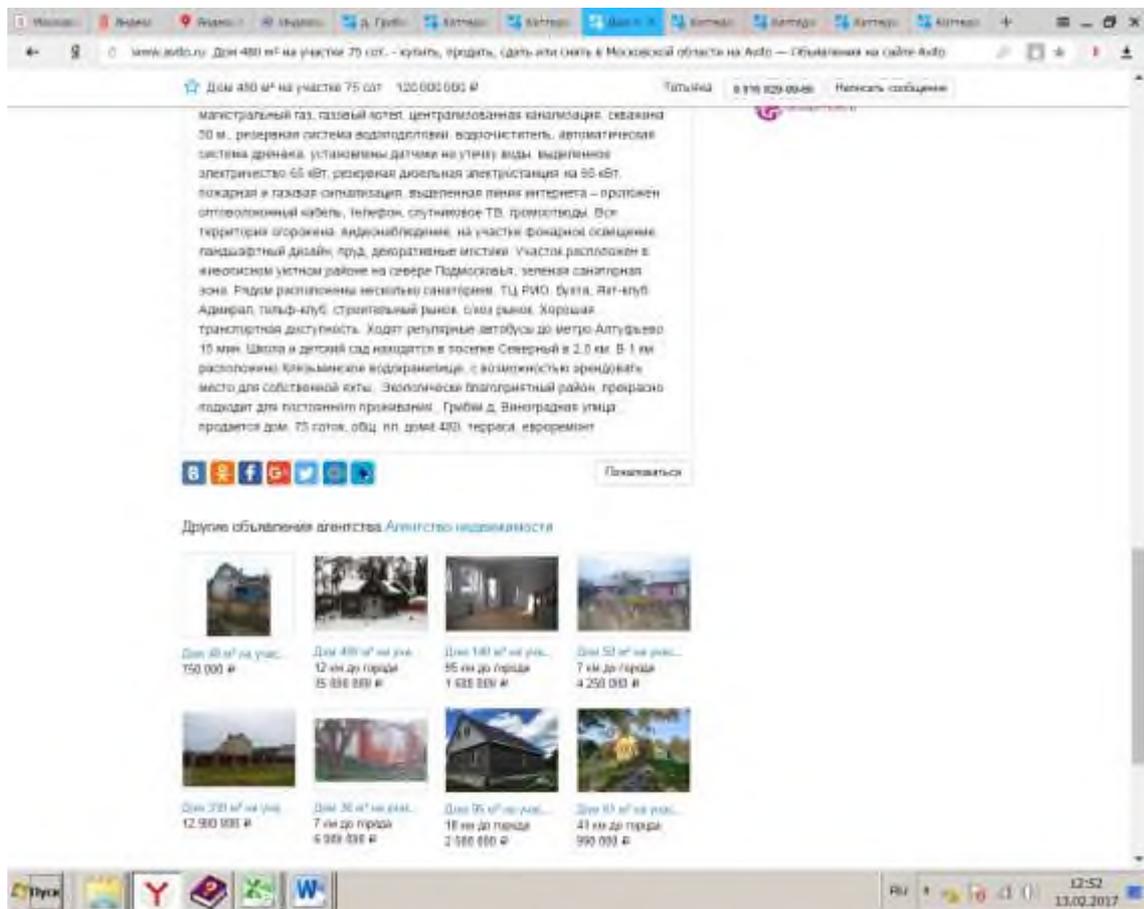
4521 объявлений агентства

Разрешение на строительство: 1 МК. Площадь: 8.5 сот

Адрес: **Московская область, Мытищи, Мытищи**

Оставшиеся шире 1 км от МКАД, село Тайнинское. Участок 8.5 сотки (Участок 8.5 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов, коммуникации - заведены на участок. Окружающая местность: Природа - рядом река Руза, березы. Рядом хорошая инфраструктура. Близко населенные пункты: Р-и Северное Медведково, Челоубийское, Мытищи. Административная принадлежность: Московская область, Мытищинский район. На участке китаяц дом, большое количество плодово-ягодных деревьев и аустралийских

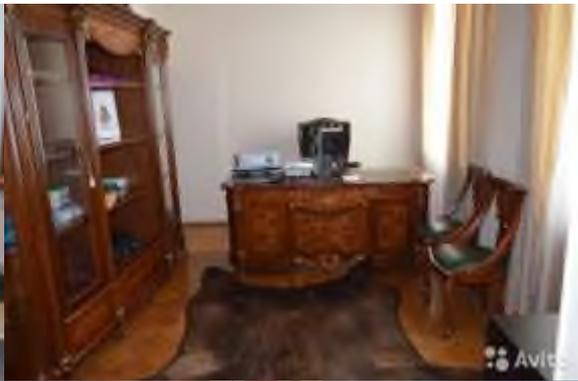
Вклад под высокий процент - 9.3%



Фотографии аналога







Коттедж 500 м² на участке 9 сот.
№ 880042280, размещен 25 июня в 19:04

129 000 000 Р
Купить в кредит

8 495 008-12-49
Написать сообщение

Агентство недвижимости Smolensk Estate
Опыт
Адрес: Московская область, Мытищи, Военнослужазский ДНП, 1

Агентство недвижимости Smolensk Estate
Компания Smolensk Estate предоставляет полный спектр услуг на рынке эксклюзивной загородной недвижимости в Московской области

1518 объявлений агентства

Этот объект: коттеджи
Этажей в доме: 4
Расстояние до центра: 7 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 500 м²
Площадь участка: 9 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Военнослужазский ДНП, 1
Скрыть карту

Купите участок у озера
Распределение участков – первая очередь строительства коттеджей, объект №100

Продажа земельных участков
atmg.ru

ID 537423 Продаётся четырёхуровневый дом в современном стиле общей площадью с террасой 500м2, расположенный в охраняемом коттеджном поселке, в 7 км от МКАД по Осташиевскому шоссе. Индивидуальный проект от известной архитектурной мастерской, включающий в себя конструктивный и архитектурный раздел, проект по электроснабжению, отоплению, водоснабжению и канализации, вентиляции и кондиционированию, а также дизайн-проект. В доме 5 спален (2 на 1-этаже, 2 - на 2-этаже, хозяйская спальня на 3-этаже). Дом полностью укомплектован бытовой техникой, мебелирован и декорирован.

Коттедж 500 м² на участке 9 сот. 120 000 000 ₽

Ольга 8 465 888-12-48 написать сообщение



Продажа земельных участков

ID 537423 Продается четырехуровневый дом в современном стиле общей площадью с террасами 500м2, расположенный в современном коттеджном поселке, в 7 км от МКАД по Остаповскому шоссе. Индивидуальный проект от известной архитектурной мастерской, включающий в себя конструктивный и архитектурный раздел, проект по электроснабжению, отоплению, водоснабжению и канализации, вентиляции и кондиционированию, а также дизайн-проект. В доме 5 спален (2 на 1 этаже, 2 - на 2 этаже, главная спальня на 3 этаже).

Дом полностью укомплектован бытовой техникой, меблирован и декорирован. Участок лесной 9 соток, с небольшим прудом, непосредственно граничит с Парковым лесопарком (длительность есть возможность приобретения соседнего участка 9 соток). На участке растут взрослые дубы, ель, березы и др. деревья. Все коммуникации центральные. В доме имеется приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, охранно-пожарная сигнализация, видеонаблюдение, видеодомофония, центральный пылесос, а также реализованы элементы системы умного дома. Документальное подтверждение всех сделанных работ. Рядом хорошая образовательная школа, супермаркет Азбука вкуса, фитнес-клуб с бассейном, рестораном и т.д.

Стоимость: 2 550 000\$

Номер объекта: #0537423/131

Показать еще

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости Smolenka Estate](#)

Фотографии аналога







Коттедж 600 м² на участке 19 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito - объявления на сайте ...

Коттедж 600 м² на участке 19 сот.

№ 656253936, размещено 8 февраля в 12:35 (201) (+1)

98 000 000 Р

Купить в кредит от

8 926 999-77-95

Наши: Хотите, чтобы перейти в профиль

Антон
Позвоните
На Avito с 09:00 до 20:00

Коттедж 600 м²
Антон
Московская область, Мытищи, деревня Чиверево, Преображенская улица



Объявление скрыто Google

Не использовать или заблокировать

Настройка от Google

Вид объекта: коттеджи	Состояние: новый
Этажи в доме: 2	Площадь дома: 600 м²
Расстояние до центра: 15 км	Площадь участка: 19 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Чиверево, Преображенская улица

Скрыть карту

Коттедж 600 м² на участке 19 сот. 98 000 000 Р

Антон 8 926 999-77-95

Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Чиверево, Преображенская улица

Скрыть карту



Скрыть рекламу:

- Не интересует эту тему
- Наложена блокировка
- Содержит запрещенное содержание
- Или спам
- Или нет просмотра контактов

Дом полностью готов для проживания в поселке Зеленый Берег д. Чиверево.

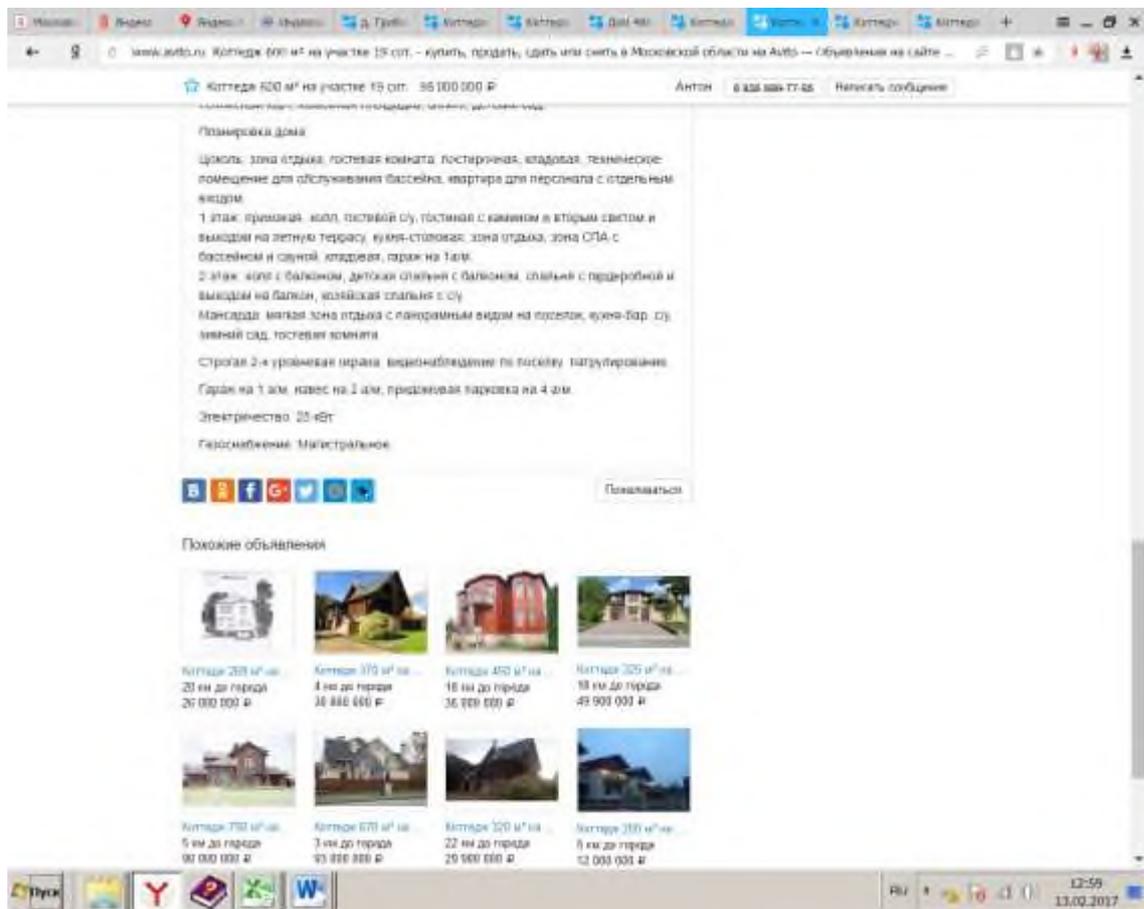
Красивый дом площадью 600 кв. м, полностью готов для проживания, расположенный в камерном поселке с выходом на большую воду. В поселке красивые прелестные односторонние зоны, а также прогулочные зоны вдоль берега Перловского водохранилища. Построенный в частном доме 15 соток с проведенными ландшафтными работами. Долгительно на участке расположена беседка барбекю с зоной для отдыха, а также летнее кафе с шезлонгами у открытого бассейна.

В поселке есть все необходимое для комфортного проживания и отдыха, общественные прогулочные зоны, футбольное поле, детские площадки, теннисный корт, хоккейная площадка, озеро, детский сад.

Планировка дома:

Цоколь: зона отдыха, гостевая комната, постирочная, кладовая, технические помещения для обслуживания бассейна, гардероб для персонала и остальные входы.

1 этаж: прихожая, холл, гостевой су, гостиная с камином и вторым светом и выходом на летнюю террасу, кухня-столовая, зона отдыха, зона СПА с



Фотографии аналога







https://www.avito.ru/mytischy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_22_sot._906124309

https://www.avito.ru/mytischy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_22_sot_906124309

Воскресенье, 12 февраля | Недвижимость | Дома, дачи, коттеджи | Продажи | Коттеджи

Новое | Следующие >>

★ Коттедж 500 м² на участке 22 сот.

№ 906124309, размещено 23 января в 23:25 → (28) (42)

130 000 000 Р

[Купить в кредит](#)

8 926 378-60-82

Написать [Написать, чтобы перейти в профиль](#)

Активность
3 Ступени Надежности
Подтвержден
На Авто с января 2015

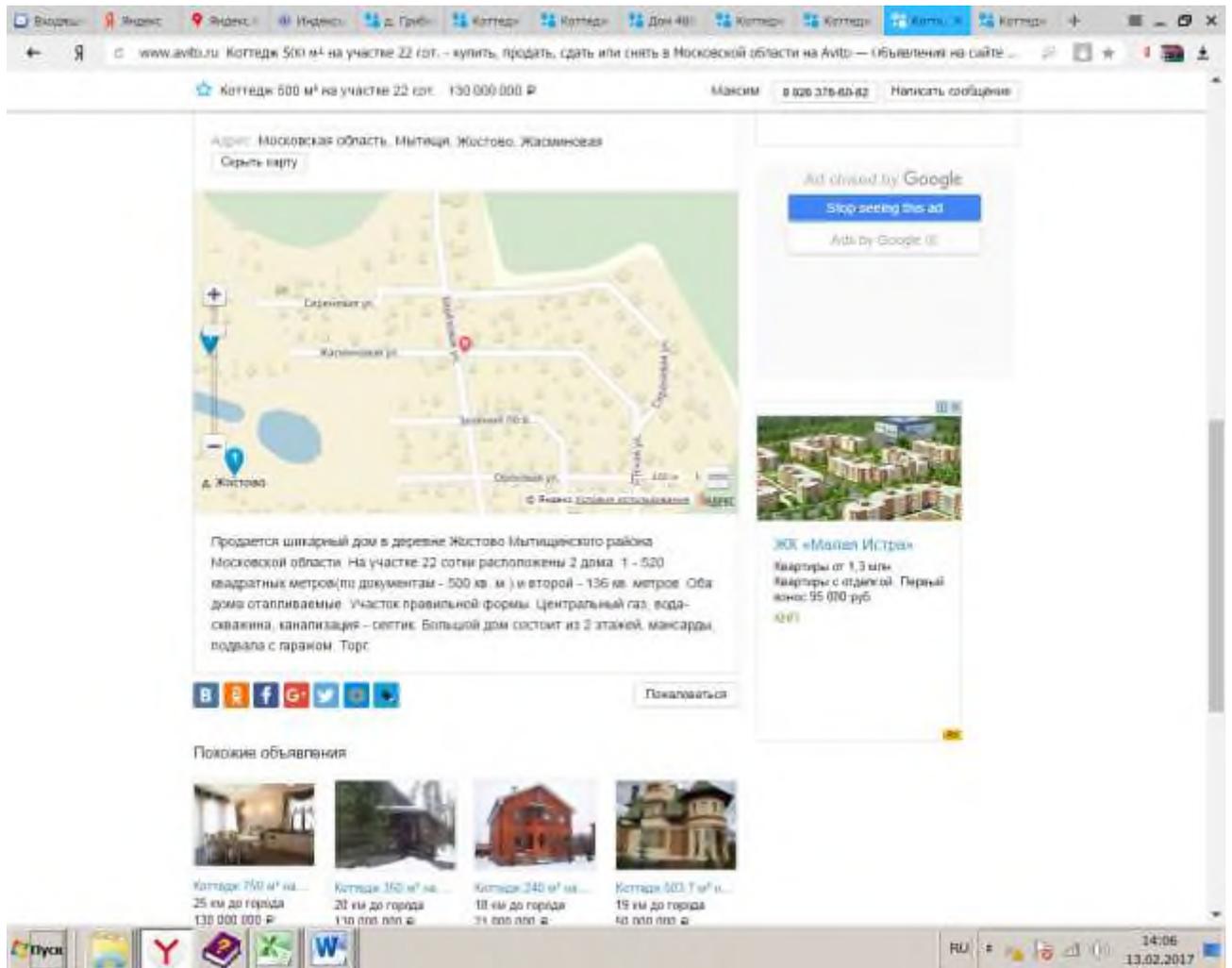
Контрактное лицо
Максим

Город
Московская область, Мытищи,
Жостово, Жариковская

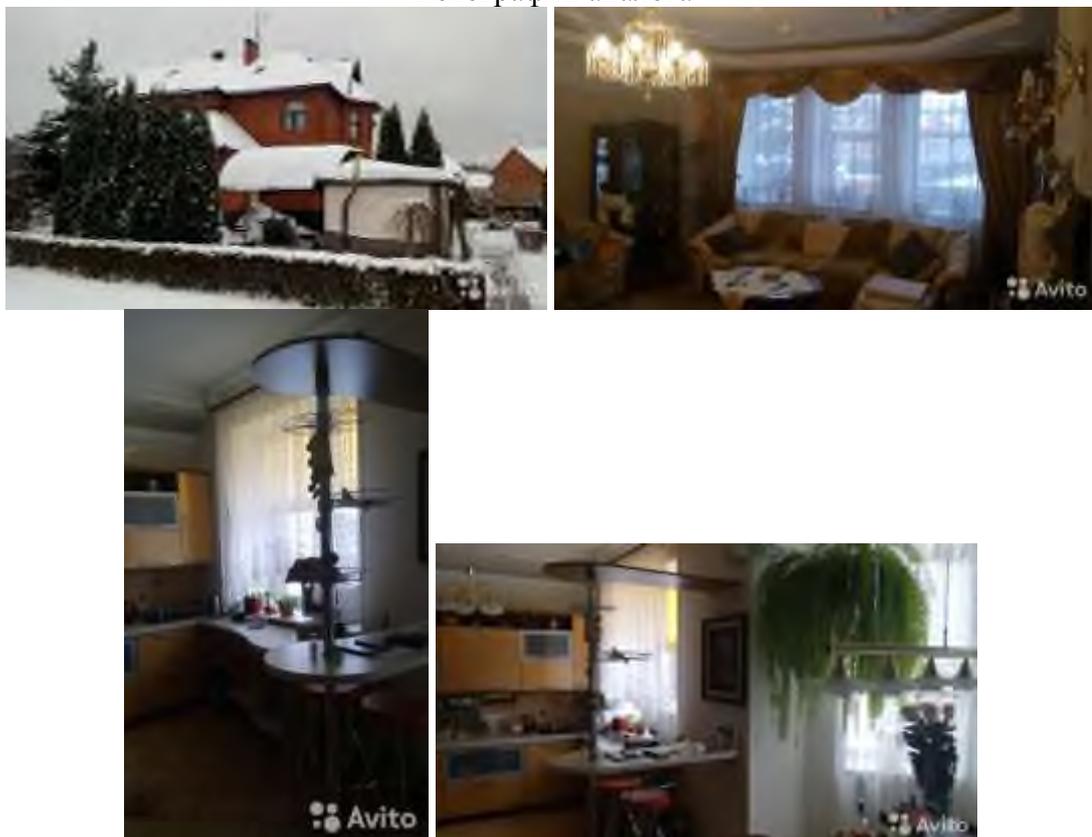
Ad closed by Google
[Stop sending this ad](#)
[Why this ad?](#)

Вид объекта: **коттеджи** | Материал стен: **кирпич**
Этажи в доме: **3** | Площадь дома: **500 м²**
Расстояние до центра: **12 км** | Площадь участка: **22 сот.**

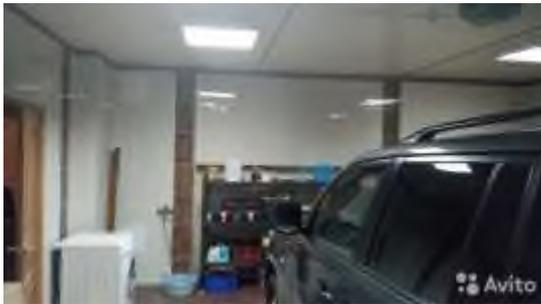
Пуск | Y | W | RU | 14:05 | 13.02.2017



Фотографии аналога







Ваша ленточка (нет новых ленточек) | Вологда 230 м² на участке | Дом 230 м² на участке | Яндекс.Карты — Митищи

www.avito.ru Дом 230 м² на участке 4 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 230 м² на участке 4 сот.

№ 893230562 размещен 10 февраля в 11:23 464 (46)

9 500 000 ₽
Купить в кредит

8 985 249-52-46
Написать сообщение

Алла
Подтвержден
На Avito с октября 2015

Адрес:
Московская область, Митищи, митищинский р., д. дер. Грибки

Кирочно-панельные дома под ключ

Агентство недвижимости в Вологде

gradstroy35.ru

Тип объекта: дома
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 4 км

Материал стен: пеноблок
Площадь дома: 230 м²
Площадь участка: 4 сот

Адрес: Московская область, Митищи, митищинский р., д. дер. Грибки

Ваша ленточка (нет новых ленточек) | Вологда 230 м² на участке | Дом 230 м² на участке | Яндекс.Карты — Митищи

www.avito.ru Дом 230 м² на участке 4 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 230 м² на участке 4 сот.

9 500 000 ₽

Алла 8 985 249-52-46 Написать сообщение

Тип объекта: дома
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 4 км

Материал стен: пеноблок
Площадь дома: 230 м²
Площадь участка: 4 сот

Адрес: Московская область, Митищи, митищинский р., д. дер. Грибки
Открыть карту



Собственник!

К продаже предлагается уютный дом в коттеджном поселке "Смородина". Территориально расположен в 15 мин. Езды от м. Алтуфьево, 4 км от МКАД. Участок 4 сотки, дом 230 м кв. коммуникации проведены (электричество, вода, канализация) в доме свежий ремонт в спальнях, мест. кухня, прихожая, 9 сан. узлов, уютный дом подходящий для большой семьи, или для мини-гостепа.

Агентство недвижимости в Вологде

gradstroy35.ru

ГрадСтрой

Последние 24 офиса

Офисы В+ на Автомагистраль от 130000 руб./м² от 42 м²

Сбербанк

ВЫБИРАЙТЕ СВОЙ ВАРИАНТ НЕДВИЖИМОСТИ

Показывать

Коттедж 150 м² на участке 15 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте

Коттедж 150 м² на участке 15 сот.

№ 917255907, размещено 14 февраля в 20:29 | 119 | 100%

- 15 500 000 Р
Купить в кредит 3%

Показать телефон
в 916 300-300-300

Написать сообщение

Контакты
Станислав
Подтвержден
на Avito с мая 2009

Профильное фото
Станислав

Адрес
Московская область, Мытищи, Пос. Грибы

Большой выбор мебели в Вологде

Кирпич-высота 160

Дом из бруса от 175 000 рублей

brus-doma.com

Вид объекта: коттедж
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 5 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 150 м²
Площадь участка: 15 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Пос. Грибы | Скрыть карту

55907

Коттедж 150 м² на участке 15 сот. - 15 500 000 Р | Станислав | Показать телефон | Написать сообщение

Вид объекта: коттедж
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 5 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 150 м²
Площадь участка: 15 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Пос. Грибы | Скрыть карту

Поселок "Грибы" Гарма, панора кухни. Уютный дом с огромным участком, удобное расположение.

Показать карту

Похожие объявления

2 234,00 руб | 37 000,00 руб | 17 471,00 руб
8 126,00 руб | 4 290,00 руб | 17 995,00 руб

Анализатор

www.avito.ru Дача 100 м² на участке 7,5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте.

★ Дача 100 м² на участке 7,5 сот.

№ 560134761, размещено 21 февраля в 04:00 • 1602 (17)

6 300 000 Р [Купить в кредит](#)

8 916 530-61-02

[Написать сообщение](#)

Агентство: Подольское венчур
 Контактное лицо: Алексей Александрович
 Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Грибки

Подольское венчур
 Группа компаний «Подольское венчур» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московской области и области.

4549 объявлений агентства

[Продажа земельных участков](#)
 etp.ru

Буд. высота дома: 3
 Этажи в доме: 3
 Расстояние до города: 7 км

Материал стен: кирпич
 Площадь дома: 100 м²
 Площадь участка: 7,5 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Грибки [Скрыть карту](#)

www.avito.ru Дача 100 м² на участке 7,5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте.

★ Дача 100 м² на участке 7,5 сот. 6 300 000 Р Алексей Александрович 8 916 530-61-02 [Написать сообщение](#)



Дача 100 м² на участке 7,5 сот. 6 300 000 Р

Дмитровское шоссе 7 км от МКАД, деревня Грибки, СНТ "Грибки". Дача - дом 100 кв. м, участок 7,5 сотки. Дача 100 кв. м / участок 7,5 сотки / СНТ / дачный поселок (с/т). Дом 100 кв. м, 3 этажа, материал кирпич, первый этаж - кирпич, второй - брус, наружные откосы - сайдинг, отопления - электрический котел, камин. Планировка: 1-й этаж - гараж, су, техническое помещение, 2-й этаж - ван. с ванной - 30 кв. м., терраса, открытая терраса, мансарда - 2 спальни, су. Коммуникации - электричество 10 кВт, подведено, по подведен (стоимость подключения - 400000), водопровод по границе участка, sewerage (27 м), канализация, септик. Подъездная дорога асфальт до участка, круглогодичный подъезд. На участке песок и садовые деревья, кустарники, газон, дорожки, выполнен ландшафтный дизайн, участок огорожен (рабоба, металлпрофиль). Окружающая местность: Природа - рядом лес, Клязьминское водохранилище в 800 м, 500 м до пос. Северный (Москва), 1 км - Делитроудный. Общественный транспорт - жд станция Делитроудная в 1 км. Административная принадлежность: Московская область, городской округ Мытищи.

[Показать фото](#)

Дом из бруса от 175 000 рублей
 bna-knna.com




Коттедж 182 м² на участке 4 сот. 9 500 000 ₽
На 312513179, размещен 20 февраля в 16:20 (147)

Купить в кредит за

8 903 159-03-12

Написать сообщение

Продавец:
Оксана
Подтвержден
на Авито с апреля 2014

Адрес:
Московская область, Мытищи,
д. Грибки ул. Исаев

Продажа земельных участков

Откройте вклад в рублях 9,3%

promo.sberinvestbank.com



Вид объекта: коттеджи	Материал стен: брус
Этажей в доме: 2	Площадь дома: 182 м ²
Расстояние до центра: 4 км	Площадь участка: 4 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, д. Грибки ул. Исаев

Открыть карту

Коттедж 182 м² на участке 4 сот. 9 500 000 ₽

Оксана 8 903 159-03-12 Написать сообщение

Открыть карту



Продан дом

2-этажный дом 182 м² (брус) на участке 4 сот. Дмитровское шоссе - 5 км
Новый жилой дом из бруса площадью 182 кв. м., 2 этажа, в 5 км от Москвы в деревне Грибки по Дмитровскому шоссе. В доме все удобства: 2 санузла, 4 спальни, кухня-столовая, гостиная, кабинет. Отопление АОВВ, канализация - септик. Снаружи дом обшит сайдингом, внутренний отделка - вагонка. Участок 4 сотки. Просторный и удобный для проживания дом рядом с Москвой. ПМЖ. Маршрута до метро Аптушево, автобус, электричка. В 1,5 километрах микрорайон Северный - Москва, рядом город Долгопрудный, Клязьминское водохранилище.

Пожалуйста

Последние 24 офиса

Офисы В+ на Агатовский ст. 130000 руб/кв. от 42 кв.м.



за 5 млн рублей

Дом 120 м² на участке 6.1 сот.
на УЩОБКОС размещен 28 февраля в 11:55 (14)

- 8 800 000 ₽
Купить в кредит

8 985 480-88-99
Написать сообщение

Агентство
Пользователь на Avito с мая 2013
Имя: Артём
Место: Московская область, Митищи, деревня Гроби, Ивановский тупик

Кирочный дом б/у - 385 000 р
Детальнее

Дом из бруса
Мушкетеры

Без обиды дома
Страна в доме 2
Расстояние до города 4 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 120 м²
Площадь участка: 6.1 сот

05

22:04
28.02.2017

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Дом 35 м² на участке 2.5 сот." (House 35 m² on a 2.5 plot). The price is listed as 3,500,000 RUB. The listing includes a map of the location in Mytitschi, a contact number (926 534-76-36), and a description of the property. The description mentions a 2.5 plot in the Benogradovskiy s.o. d. Gorki, with a house area of 34.5 m² and a plot area of 27,000 sqm. It also lists room dimensions and amenities like water and gas heating.

Дом 35 м² на участке 2.5 сот.
На 84179886, размещено 10 февраля в 13:01

Кадастровый номер 50 12 008**** ** проверка Посмотреть отчет

Под объектом: **дом** Площадь дома: **35 м²**
Этажей в доме: **1** Площадь участка: **2.5 сот.**
Материал стен: **кирпич**

Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Гирки Сеть карт

Цена: **- 3 500 000 ₽**
[Купить в кредит](#)

☎ **926 534-76-36**
[Написать сообщение](#)

Агентство "ВАРИАНТ"
Получено на Авито 9 сентября 2014

Выставлено: Елена
Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Гирки

Продажа складов
спид пи

Кирочно-панельные дома
под ключ!

спид пи

Продается земельный участок 2.5 сот Мытищинский район, Бенгородский с.о. д. Гирки, земля населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (на участке плодовые насаждения) и 37/000 долей жилого дома. Наша община завила площадь дома 34,5 кв. м., жилая комната 18,2 кв. м., ст 4,2 кв. м., кухня 6,5 кв. м., коридор 5,6 кв. м., все удобства в доме - вода, канализация, газовое отопление. По сути это однокомнатная квартира да еще

22:19
26.02.2017

Коттедж 500 м² на участке 9 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito - объявления на сай...

Коттедж 500 м² на участке 9 сот.

№92429022, размещено вчера в 15:29

- 90 000 000 ₽

купить в кредит

8 916 990-65-26

Написать сообщение



Агентство Недвижимости
Пдгтередн
на Avito с декабря 2013

Агентство Недвижимости

Местоположение:
Московская область, Мытищи, п. Вешки, ул. Талчава 5



Вид обложки: коттедж
Этажи в доме: 3
Расстояние до города: 2 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 500 м²
Площадь участка: 9 сот

1822

Коттедж 500 м² на участке 9 сот. 90 000 000 ₽ Агентство Недвижимости 8 916 990-65-26 Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, п. Вешки, ул. Талчава 5

Скрыть карту



Предлагается 3х этажный теплый коттедж в пос. ВЕШКИ, 2 км от МКАД по Алуфьевскому шоссе. Все центральные коммуникации: канализация, водопровод, газ, свет, интернет, телефон. Коттедж с отличным расположением в поселке, в 3-4 минутах пешком от леса. Территория поселка охраняется. Общая площадь 500 кв.м. Цоколь, 2 этажа, мансарда. На участке газон, парковка, плодово-ягодные деревья. Коттедж построен для себя, по современным тепло и энергосберегающим технологиям. При строительстве и отделке использованы только качественные и экологически чистые материалы. 3Д СуперТермо кирпич. Облицован натуральным камнем. Натуральная черепица, осяевые деревянные стеновые панели. Внутренняя отделка по авторскому дизайн-проекту. Гостиная с элементами художественной росписи. Эксклюзивная сантехника. Звоните уважаемые клиенты и коллеги, с удовольствием ответим на все интересующие вопросы.

Дизайнерский ремонт
выполняет Татьяна

Плита Master 12 000
7 400 руб

Плита Master 12 000
7 400 руб

Швейная машина
оригинал Juki 5822
7 700 руб

Коттедж 361 м² на участке 6.3 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на с...

30 000 000 Р

Купить в кредит

925 032-53-89

Написать сообщение

Милан

Компания "Милан" только проверенная недвижимость в Москве и Московской области

316 объявлений агентства

Не покупайте квартиру в

Буд. объект: коттеджи
Этажи в доме: 2
Материал стен: пеноблоки

Площадь дома: 361 м²
Площадь участка: 6.3 сот

68119

Коттедж 361 м² на участке 6.3 сот. - 30 000 000 Р

Милан 925 032-53-89 Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, посёлок Вёшки, Вёшская улица

Скрыть карту

Пока не прочитаете это, Прочитайте!

Прочитать

Планировка для дачи за 1 день
проект планировки в дом

Таунхаусы в Новой Москве

Квартиры таунхаусы от 4.99 млн р. Прозвоните от 150 м2 + участка. Газ, вода, электричество.

Лот: 0816, Вёшка, Алтуфьевское шоссе, 4 км. от МКАД. Коттедж в охраняемом СНТ, площадью 361 кв.м. «под ключ». Дом построен из газосиликатных блоков, внешние откосы облицованы кирпичом. В доме: на 1ом этаже – прихожая, бойлерная, уютная гостиная с камином (панорамные окна и двухуровневые потолки), с/у, сауна с купелью, зимний сад (можно переделать в спальню или кабинет), на 2ом этаже – 4 спальни, с/у, 3 ий этаж – мансардное пространство свободного назначения, с/у. Во всем доме теплые полы. Участок 6.28 соти: площадка для парковки 3 авт., освещение газом, посажены молодые туи. Коммуникации: отопление – котел на дизельном топливе (дроплайн магистральный газ и получены ТУ, работы по газификации поселка проведены), электричество – 20 кВт, водоснабжение – артезианская скважина на поселок, канализация – септик. Развитая инфраструктура п.Вёшки – детские сады, школа, магазины, рестораны, спортивные клубы. Крутослоенный подъезд. Освещенные улицы. Солонное озера. Рядом лес (50 метров), озеро.

Дом 860 м² на участке 100 сот.
на 722669190, разницей 30 বছар в 23.04. → 2067 (+1)

- 263 000 000 Р
Купить в кредит →

В 916 258-62-17
Написать сообщение

Получить
Владимир
Поддержка
На Avito с декабря 2017

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская обл Мытищи р-н, ул. Западная, 13а

Вид объекта: **дом**
Этажей в доме: **3**
Расстояние до центра: **2 км**

Материал стен: **кирпич**
Площадь дома: **860 м²**
Площадь участка: **100 сот**

Адрес: Московская область, Мытищи, Московская обл Мытищи р-н, ул. Западная, 13а

Перешейте старую шубу на модное меховое пальто.
Перешейте старую меховую шубу в итальянское меховое пальто класса люкс.

Большой просторный участок, три постройки: баня (сруб), гостевой дом и гараж, основной дом. Расположен участок на территории леса.

Показать

Похожие объявления

www.avito.ru Дом 246 м² на участке 6 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 246 м² на участке 6 сот.

№ 881038423, размещено 10 февраля в 09:50 +305 (+2)

- 19 850 000 Р
Купить в кредит

8 915 414-00-56

Написать сообщение



Агентство: АН БЕСТ-Недвижимость-ММ Авто с декабря 2017
Контактное лицо: Вострова Алла Васильевна
Место: Московская область, Мытищи, Бешки, пятая линия

АН БЕСТ-Недвижимость
Корпорация «БЕСТ-Недвижимость». Все операции с недвижимостью, офис ЦЭМ

1556 объявлений агентства

Иллюстрация. ПДД

Вид объекта: дом	Материалы стен: кирпич
Этажи в доме: 2	Площадь дома: 246 м²
Расстояние до города: 4 км	Площадь участка: 6 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, Бешки, пятая линия
Скрыть карту

www.avito.ru Дом 246 м² на участке 6 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 246 м² на участке 6 сот.

19 850 000 Р Вострова Алла Васильевна 8 915 414-00-56 Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, Бешки, пятая линия
Скрыть карту



Изменения ПФР с 1-го

Расчеты в цене ПФР обходятся покупателю пенсионного возраста 3+

Мониторинг цен

Дома на 2 семьи

Смотрите ВИДЕОРОЛИК на сайте продавца ► просмотр недвижимости на выезде из дома, по запросу высылаем Видео-тур на почту! № 35055
Агент Вострова Алла Васильевна Отличный загородный дом в 4 км от МКАД! III Общее площадь дома - 246 кв м, - отапливаемый гараж. Земельный участок - 6 соток ИЖС. Дом готов под чистовую отделку. Качественно построенный, энергоэффективный дом с использованием современных технологий! Все коммуникации! Электричество 15 квт. Водоснабжение 105м), канализация (ямак Топас), ГАЗ. Дом введен в эксплуатацию в 2014 году. проездной адрес, фундамент монолитная ж/б плита. Стены - кирпич толщиной 510 мм. Фасад дома отделан декоративной штукатуркой с 4х-слойной покраской. Окна ПВХ. В доме разводено отопление (коллекторная система), теплые полы. Выполнены все черновые работы (интерьер, стяжка полов, штукатурка стен). Дом строился для себя по проекту! Вся инфраструктура рядом! Парки, Ашан, ТЦ Виска, спортивные клубы, школы, детские. Отличная транспортная доступность!

Коттедж 468 м² на участке 13.2 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на ...

Коттедж 468 м² на участке 13.2 сот.

№ 77420514, размещено 9 февраля в 14:41 · 1187 (17)

36 000 000 Р

[Купить в кредит](#)

8 962 947-98-94

[Написать сообщение](#)

Продавец
Николой
Подтвержден
На Avito с мая 2018

Купил:
Московская область, Мытищи, п. Восток, ул. Западная, д. 10а



Кадастровый номер 50:12:012****4** проверка [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для индивидуального жилищного строительства
Мат. объекты: коттеджи

Расстояние до города: 3 км
Материал стен: пеноблочки
Площадь дома: 468 м²
Площадь участка: 13.2 сот

293814

Коттедж 468 м² на участке 13.2 сот. 36 000 000 Р

Николой 8 962 947-98-94 [Написать сообщение](#)



Планировка позволяет оборудовать от 3-4 до 7-ми спален. Проектом предусмотрены также: каминный зал (посиделки), кухня, зимний сад, сауна с бассейном, бильярдная и кинозал, комната для прически с отдельным входом, встроенный гараж на два машиноместа, котельная, кладовая, прачечная, три санузла (возможно увеличение их числа до 6). Имеется мансарда 36 кв м (не входит в оценку БТИ). Толщина наружных стен – 500 мм (эквивалент – 1000 мм кирпичной стены), облицованы искусственным камнем, фундамент – блоки ФБС, «плавающие» монолитным полом, крыша – металлочерепица, установлены пластиковые трехкамерные окна. Внутренние стены оштукатурены и отштукатурены, готовы под покраску или оклейку. Все инженерные коммуникации центральные (водоснабжение, канализация, электроснабжение (15 кВт, три фазы), газ) и заведены в дом. В котельной установлен котел, в цоколе оборудовано отопление по ирригационной схеме (на период строительства). По этажам выполнена разводка электричества и центрального (встроенного) пылесоса. Вокруг дома оборудован дренаж: дренаж колодцами и бетонная отмостка. Свидетельства о права собственности на дом и землю оформлены. Возможна продажа в рассрочку. Звонить с 9 до 21

ДО ПОСЛЕ

Перешейте старую шубу на модное меховое пальто.

Перешиваем шубы в Угальском меховом центре. Меховые пальто, классика, тренды.

[Подробнее](#)

Коттедж 228 м² на участке 5.5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Авто — Объявления на с...

Коттедж 228 м² на участке 5.5 сот. - 52 440 000 ₽
 № 8478/5783, размещено 10 февраля в 09:50 · 305 (+)

8 965 366-33-18
 Написать сообщение

АН БЕСТ-Недвижимость
 на Авто с сентября 2017

Контактное лицо:
 Русак Вячеслав Иванович

Место:
 Московская область, Мытищи, Вешки

АН БЕСТ-Недвижимость
 Корпорация «БЕСТ-Недвижимость» все операции в недвижимости: ипотечный ЦФП

1556 объявлений агентства

Вид объекта: коттеджи
 Этажи в доме: 2
 Расстояние до центра: 2 км

Материал стен: сэндвич-панели
 Площадь дома: 228 м²
 Площадь участка: 5.5 сот.





75783

Коттедж 228 м² на участке 5.5 сот. - 52 440 000 ₽ · Русак Вячеслав Иванович · 8 965 366-33-18 · Написать сообщение

Пот. № 33007. Агент: Русак Вячеслав Иванович. Алтуфьевское шоссе, 2 км. от МКАД. Новые Вешки пос. Мытищинский р-н. 2-этажный коттедж 228 м кв. на участке 5.46 сот. зеленый, красивый, качественный дом из экологически чистых материалов, вместительный и уютный. Зона кухни-столовой и гостиной объединены общей концепцией. В гостиной расположена камин. На второй этаже 2-комнатные апартаменты, в том числе гостиная или детская комнаты. В доме три спальни, 4 туалета. Проект Эльза - вариант дуплекса, архитектуры которого продумана в едином стиле, он смотрится как один большой красивый дом. У каждой из двух квартир, расположенных здесь, свой парад, отдельный вход, своя территория. Планировка и оформление квартир максимально продуманы, чтобы обеспечить комфорт и уют семьи. Площадь дома: квартира А - 228 кв.м., квартира В - 228 кв.м. Дом оснащен центральными коммуникациями: электрообогревом, водоснабжением, канализацией и кондиционированием, возможно подключение Интернета, спутникового телевидения и системы "умный дом". В поселке организованы круглосуточный охрана, видеонаблюдение, контроль при входе и внутренний патруль. Дом находится в поселке "Новые Вешки", в 2-4 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе, среди леса, который является естественным природным фильтром. "Новые Вешки" - это большой жилой комплекс из 600 домов на территории 70 га. В поселке 64 типа домов. Площадь от 240 до 600 м2. На участке до 20 соток. Это бизнес-класс по западным стандартам. Жилой комплекс с личной собственной инфраструктурой, которая обеспечивает все необходимые условия для комфортной жизни и полноценного отдыха. Работает школа, детский сад. Спортивные площадки, футбольное поле, каток, теннисный корт, бассейн (океан с озерами и рыбалкой). В поселке живут целеустремленные и успешные предприниматели, высококлассные специалисты, известные спортсмены, звезды эстрады, актеры театра и кино. Переезд в поселок даст возможность познакомиться с новыми интересными людьми, завести друзей и партнеров по бизнесу. "Новые Вешки" - это Ваш новый красивый дом, это безопасные улицы и зеленая ухоженная территория, это море зелени в пути от центра Москвы, это приятные соседи, которые обязательно станут вашими друзьями. Возможно беспроцентная рассрочка с первым взносом от 25%. Доступна ипотека. Продажа от застройщика. Новые Вешки

Минималистичный стиль

Последние 24 часа
 Сделка №1 на Алтуфьевском от 130000 руб / м2 от 45 м2

Земля на 2 сотки

www.avito.ru Дом 200 м² на участке в сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 200 м² на участке 8 сот.

№ 902605822 размещено 16 февраля в 08:14 • 2384 (420)

15 800 000 ₽

Купить в кредит

8 925 741-18-77

Написать сообщение



Агентство
Агентство недвижимости
Земосворенье

Категория
Московская область, Мытищи,
Центральная улица

Агентство недвижимости
Земосворенье

Мы работаем в сфере недвижимости с
2014 года. Наша компания всегда
уделяет особое внимание качеству своей
услуг.

1937 объявлений агентства

15 фото

Объект: **дом**
Этажей в доме: **2**
Общая площадь: **3 км**

Материал стен: **кирпич**
Площадь дома: **200 м²**
Площадь участка: **8 сот**

Адрес: Московская область, Мытищи, Центральная улица

Пуск Y W X

www.avito.ru Дом 200 м² на участке в сот. - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявление на сайте A...

★ Дом 200 м² на участке в сот. 15 800 000 ₽

ООО Земосворенье 8 925 741-18-77 Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, Центральная улица

Скрыть карту



Лот рай-133216 Срочно! Предлагается отличный уютный и просторный
двухэтажный дом с идеальным внутренним и сдуной постройкой. Вещи, одно
из самых удачных мест расположения в комплексе, в пятидесяти метрах от
озера. Основе дома бревно диаметром 30, обложен кирпичом с утепленным
фундамент блок минерит крыша выполнена из металлочерепицы. На первом
этаже - кухня-столовая, гостиная, бойлерная, сан узел, комната отдыха и
спальня. На втором этаже - три спальни, гостиная, сан узел. Паркетная доска.
Уютная закрытая территория дома, с плодово-ягодными растениями,
зимний сад и беседка. Экологически чистый, комфортный район, развитая
инфраструктура, фитнес центр, район парк, лес, несколько озер,
гипермаркеты. Ашан, Биско, Зельгерс, тц "рай, Metro, Звоните, оперативный
поиск!

Перешейте старую
шубу на модное
меховое пальто.

Перешейте старую и обновите
меховое пальто старой шубы

ATLANT

Подробнее

Купить офис

100 м²



Поделиться

Пуск Y W X

9:28 01.03.2017

Коттедж 384 м² на участке 6 сот. - 19 600 000 ₽
М. 375130533, размещено 3 февраля в 20:09

8 916 185-16-34
Написать сообщение

Подмосковье-вечера
Ирина Иванова
Московская область, Мытищи, деревня Вешки

4521 объявление агентства

Вид объекта: коттеджи
Этажи и дачи: 4
Расстояние до МКАД: 2 км
Материал стен: пеноблоки
Площадь дома: 384 м²
Площадь участка: 6 сот

5539

Коттедж 384 м² на участке 6 сот. - 19 600 000 ₽
Ирина Иванова 8 916 185-16-34 Написать сообщение

Расстояние до МКАД: 2 км Площадь участка: 6 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, деревня Вешки

Алтуфьевское или Остафьевское шоссе 2 км от МКАД, деревня Вешки, СНТ Вешки, коттедж 384 кв. м, участок 6 соток, готов для проживания, в 3 км от метро Алтуфьево. Коттедж 384 кв. м / участок 6 соток / СНТ / дачный поселок (С/Т). Дом 384 кв. м, 3-этаж / 4 уровня, материал блоки, перекрытия ж/б, кровля металлочерепица, наружная отделка - оштукатурен, покрашен, внутренняя отделка - покраска стен, в санузле - кафельная плитка, электропроводка разведена по дому, отопление - котел на жидком топливе, электрический котел, камин, построен в 2006 году. Планировка: Цоколь - котельная, санузел, помещения 30 и 35 кв. свободного назначения, 1-й этаж - кухня - столовая 30кв, гостиная 30кв, холл, с/у, 2-й этаж - 4 спальни (20+23+14+16кв), холл, с/у, мансарда - свободной планировки помещения 31 и 50кв, возможно обустроить 4 - 5 комнат. Коммуникации - все подключено, электричество 15 кВт, подведены, газ по границе участка, колодец, септик. Подъездная дорога асфальт до участка. Безопасность - сторож и охрана ограждения. Участок в окружении (общее ограждение из профлиста). Окружающая местность: Природа - рядом лес. Рядом инфраструктура в 2 км. Соседи построили. Административная принадлежность: Московская область, предельной округ Мытищи

Показать фото

Перешейте старую шубу на модное меховое пальто.
Подробнее

Дома на 2 семьи

Дом 350 м² на участке 10.4 сот.
- 21 000 000 Р

Купить в кредит

8 926 122-85-49

Написать сообщение

Подмосковье венчур
Группа компаний «Подмосковье венчур» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московской области и соседних областей.

4521 объявление агентства

Буд. высота: **дома**
Этажи в доме: **3**
Расстояние до города: **4 км**

Материал стен: **кирпич**
Площадь дома: **350 м²**
Площадь участка: **10.4 сот**

Адрес: Московская область, Мытищи, поселок Вешня

Дом 350 м² на участке 10.4 сот. 21 000 000 Р

Севастьян Владимир | 8 926 122-85-49 | Написать сообщение

Адрес: Московская область, Мытищи, поселок Вешня

Ford Mondeo
Патентные Цены

Отдаем на Рекордно-Выгодных условиях, Ford Credit от 8800 р/м.

Аттракцион или Остаповское шоссе 4 км от МКАД, поселок Вешня, КП Вешня. Дом 350 кв. м, участок 10.4 сотки. Дом 350 кв. м / участок 10.4 сотки / ИЖС / земля населенных пунктов / коттеджный поселок. Дом 350 кв. м, 3 этажа / 3 уровня, панелюбы, перекрытия ж/б, металл кровля катаная, наружная отделка - штукатурка, покраска, внутри под отделку, полы - бетонный стяжка. Коммуникация - электричество 15 кВт, три фазы, газ по границе участка, возможно подключение телефона, возможно подключение интернета. Подъездная дорога плиты. Окружающая местность - Природа - лес рядом в 200 метрах. Недалеко развитая инфраструктура. Прямое окружение, идет активная застройка. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 500 м. Ближайшие населенные пункты: "город Москва". Административная принадлежность: Московская область, городской округ Мытищи

Таунхаусы в Новой Москве

Документы оценщика



г. Вологда

ДОГОВОР № 99/125-5068621
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«30» сентября 2016 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Закрытое акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Оранька, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Шевель Александр Леонидович Дата рождения: «01» сентября 1978 г. Адрес: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, д. 33 тел.: 89211274478 Паспорт: серия 1904 и номер: 027154 выдан: 10.09.03 УВД г. Вологда
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «01» октября 2016 г. по «30» сентября 2017г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек единовременно, в срок до «03» октября 2016г.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что при заключении Договора страхования получил Правила страхования, ознакомлен с ними, согласен и обязуется выполнять. С документами, подтверждающими полномочия представителя Страховщика, Страхователь ознакомлен.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК: ЗАО «МАКС»
Директор филиала ЗАО «МАКС» в г. Вологда

(М.П. Дубыцева)

Доверенность № 142(А) от 09.09.2016г.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шевель Александр Леонидович

(Подпись)

(А. Л. Шевель)

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6682993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

15.07.2013 № 555 - В/2013

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Шевеля Александра Леонидовича о том, что **Шевель Александр Леонидович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «27» декабря 2012 года за регистрационным номером 130.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев