

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 0503/200**

## **об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 13.03.2020 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ: 16.02.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК: Рыкунова Ирина Юрьевна**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Скала»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>7</b>
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	7
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА .....	8
2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ .....	9
2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	10
2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	11
<b>3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ.....	12
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14	
4.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
4.5. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
4.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	24
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>25</b>
5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ В ФЕВРАЛЕ 2020 ГОДА .....	25
5.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ- ДЕКАБРЕ 2019 Г.....	28
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТУ .....	32
5.4. РЫНОК ЖИЛОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ .....	33
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	46
5.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	47
<b>6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>48</b>
<b>7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>50</b>
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>51</b>
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>57</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>79</b>
<b>11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>81</b>

---

<b>12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>83</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>85</b>
<b>14. ГЛОССАРИЙ.....</b>	<b>86</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>88</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «Скала» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором №0503/200 от 05 марта 2020 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года<sup>1</sup> (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Заключения должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

Осмотр Объекта оценки производился 13 марта 2020 года. Описание оцениваемых Объектов приведено в заключении об оценке. Оценка проводится с целью реализации ст. 201.10 «Закона о банкротстве».

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

**Таблица 1. Результаты расчета рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки**

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округл., руб.	Ликвидационная стоимость округл., руб.
Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216	15 695 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч)	12 556 000 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч)
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216	4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи)	3 300 000 (Три миллиона триста тысяч)
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218	4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи)	3 300 000 (Три миллиона триста тысяч)
Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218	15 577 000 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч)	12 462 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)

<sup>1</sup> Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округл., руб.	Ликвидационная стоимость округл., руб.
<b>Итого:</b>	<b>39 956 000</b> (Тридцать девять миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч)	<b>31 618 000</b> (тридцать один миллион шестьсот восемнадцать тысяч)

Рыночная стоимость жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**15 695 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Ликвидационная стоимость жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**12 556 000 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

Ликвидационная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

Ликвидационная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид

разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**15 577 000 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей.**

Ликвидационная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет:

**12 462 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.**

Оценщик



В.В. Шейн  
16 марта 2020 г.

## 2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- осмотр Объекта оценки;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Заключения.

### 2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объектов оценки

Положения Объекта оценки	Значение
Основание для проведения исполнения оценщиком Объекта:	Договор № 0503/200 от 5 марта 2020 года
Объект оценки <sup>2</sup> :	1. Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216; 2. Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216; 3. Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218; 4. Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218.
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	Меликян Агарон Рафикович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость
Цель оценки:	Для целей реализации ст.201.10 « Закона о банкротстве»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для утверждения кредиторами
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	13.03.2020 г.
Дата осмотра	13.03.2020 г.

<sup>2</sup> Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 4. «Описание объектов оценки»

Положения Объекта оценки	Значение
Срок проведения оценки:	13.03.2020 г. – 16.03.2020 г.
Дата составления Заключения:	16.03.2020 г.
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Настоящее Заключение не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта

**Таблица 3. Объект оценки**

Объект недвижимости	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Адрес объекта
Жилой дом	339	50:20:0040636:1009	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216
Земельный участок	1 000	50:20:0040636:97	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216
Земельный участок	1 000	50:20:0040636:96	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218
Объект незавершенного строительства	336	50:20:0040710:1206	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218

### 2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

1. Настоящее Заключение не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Заключением установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Заключением установлено иное.
8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящее Заключение будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Заключении, приведены округленные значения показателей. В заключении об



оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

10. Содержащиеся в настоящем Заключении расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

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

12. Приведенные в настоящем Заключении данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают достоверность настоящего Заключения как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

13. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается достаточной.

## **2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего заключения при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

### **1. Федеральные стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Заключении стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

## 2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

<b>Организационно правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Скала»
<b>ИНН/КПП</b>	7325113994/772501001
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1127325003959
<b>Адрес местоположения Исполнителя</b>	115114, г. Москва, Дербеневская набережная 1/2
<b>Координаты Исполнителя:</b>	Тел. 8 (495) 003-15-64. E-mail: info@expert-snp.ru
<b>Страховой полис Исполнителя:</b>	Договор страхования ответственности 642-77-000378-19 от 26.08.2019 г., АО «Либерти Страхование», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: 01.09.2019 г.-31.08.2020 г.

## 2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	Шеин Владислав Владимирович
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0026695)
<b>Местонахождение саморегулируемой организации:</b>	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009219-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» 04.04.2018 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20367/19, выдан АО «Альфа Страхование», действителен с 01 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2019 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2015 года
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке заключения об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости Оценщика:</b>	Настоящим оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего заключения об оценке. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица –

	заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении об оценке.
--	---

## 2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике

<b>Заказчик</b>	<b>Рыкунова Ирина Юрьевна</b>
-----------------	-------------------------------

## 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

### 3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта проводился 13 марта 2020 года.

### 3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы открытые данные Росреестра, данные периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов; сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

**Таблица 7. Объект оценки**

Объект недвижимости	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Адрес объекта
Жилой дом	339	50:20:0040636:1009	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216
Земельный участок	1 000	50:20:0040636:97	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216
Земельный участок	1 000	50:20:0040636:96	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218
Объект незавершенного строительства	-	50:20:0040710:1206	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218

Дата оценки объекта оценки: 13 марта 2020 года.

#### 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.

#### 4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

**Таблица 8. Правовое описание**

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения	
Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216	Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4616/2 от 29.06.2016 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.	
	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека)		
		№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека)		
№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)				

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216	Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4615/2 от 29.06.2016 г.	
	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)	
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218	Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4614/2 от 29.06.2016 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.
	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)	
Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский	Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4613/2 от 29.06.2016 г.	
	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)	

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218		№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)	

#### 4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость представляет собой земельные участки с расположенными на них строениями.

**Таблица 9. Характеристика жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216**

Характеристика объекта	Описание, значение
Наименование объекта	Жилой дом
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216
Наименование объекта оценки	Здание (Жилой дом, жилое строение (садовый дом) в стадии строительства)
Имущественные права	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4616/2 от 29.06.2016 г.
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях права	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:1009-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)
Кадастровый номер	50:20:0040636:1009
Кадастровая стоимость, руб.	3 853 704,04
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м	11 367,86
Материал стен	Из прочих материалов
Общая площадь, кв.м	339
Этажность	2
Физическое состояние объекта (ОКС)	Хорошее состояние

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:20:0040636:1009
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.07.2012
Площадь ОКС'а:	339
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3853704,04
Дата внесения стоимости:	28.02.2019
Дата утверждения стоимости:	21.02.2019
Дата определения стоимости:	19.02.2019
Адрес (местоположение):	с/т Горки-2, (3 очередь)
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом, жилое строение (садовый дом) в стадии строительства)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	01.03.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	179:055-9661
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50/020-50/066/001/2016-4616/2 от 29.06.2016 (Собственность)	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:1009-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)

Источник: <https://rosreestr.ru>

**Таблица 10.** Характеристика земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216

Характеристика объекта	Описание, значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216
Имущественные права	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4615/2 от 29.06.2016 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Фактическое использование	Соответствует разрешенному использованию
Площадь, кв.м	1 000

Характеристика объекта	Описание, значение
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях права	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:97-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)
Кадастровый номер	50:20:0040636:97
Кадастровая стоимость, руб.	2 794 460
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м	2 794,46
Подъезд к объекту на легковом автомобиле/на транспорте	Возможен круглогодичный подъезд и заезд на участок

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:20:0040636:97
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.01.1996
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь:	1000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2794460
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, уч. 216, в районе дер. Солослово с/т "Горки-2" (3 очередь)
Дата обновления информации:	17.01.2019
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 50-50/020-50/066/001/2016-4615/2 от 29.06.2016 (Собственность)	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:97-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)



*Источник: <https://rosreestr.ru>*

**Таблица 11. Характеристика земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218**

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Описание, значение</b>
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218
Имущественные права	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4614/2 от 29.06.2016 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Фактическое использование	Соответствует разрешенному использованию
Площадь, кв.м	1 000
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях права	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040636:96-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)
Кадастровый номер	50:20:0040636:96
Кадастровая стоимость, руб.	2 794 460
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м	2 794,46
Подъезд к объекту на легковом автомобиле в транспортном средстве	Возможен круглогодичный подъезд и заезд на участок

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:20:0040636:96
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.01.1996
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь:	1000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2794460
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, уч. 218, в районе дер. Солослово с/т "Горки-2" (3 очередь)
Дата обновления информации:	17.01.2019
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50-50/020-50/066/001/2016-4614/2 от 29.06.2016 (Собственность)	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040636:96-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)

Источник: <https://rosreestr.ru>

Таблица 12. Характеристика объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218

Характеристика объекта	Описание, значение
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства
Адрес (местоположение) объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218
Наименование объекта оценки	Сооружение (Помещение общего пользования, Садовый дом в стадии незавершенного строительства)
Имущественные права	Собственность, № 50-50/020-50/066/001/2016-4613/2 от 29.06.2016 г.
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях права	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)

Характеристика объекта	Описание, значение
	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека) № 50:20:0040710:1206-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)
Кадастровый номер	50:20:0040710:1206
Кадастровая стоимость, руб.	1 115 761,41
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м	3 320,72
Общая площадь (с учетом летних помещений <sup>2</sup> ), кв.м	336

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">📄 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:20:0040710:1206
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.04.2014
Площадь ОКС <sup>а</sup> :	336
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1115761,41
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218
(ОКС) Тип:	Сооружение (Помещение общего пользования, Садовый дом в стадии незавершенного строительства)
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	50-50-20/027/2005-447
Инвентарный номер:	179:055-9661/218
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50/020-50/066/001/2016-4613/2 от 29.06.2016 (Собственность)	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-1 от 31.07.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-2 от 12.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-3 от 20.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/020/2017-4 от 01.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2017-5 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2017-6 от 19.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2018-7 от 25.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2018-8 от 29.01.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2018-9 от 01.02.2018 (Ипотека)
	№ 50:20:0040710:1206-50/012/2018-10 от 02.02.2018 (Ипотека)

Источник: <https://rosreestr.ru>

#### 4.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки на момент оценки используется по назначению.

#### 4.5. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2».

**Московская область**<sup>3</sup> – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 687 647 чел. (2020). Плотность населения – 173,42 чел./км<sup>2</sup> (2020).

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
  - сельские поселения (78)
  - городские поселения (61)
- городские округа (53)

Экономика Московской области – третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.) [149]. Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн. рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой

<sup>3</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

стороны – Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд. руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд. руб.). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год – свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

**Одинцовский городской округ**<sup>4</sup> – муниципальное образование в Московской области России.

Соответствующей административно-территориальной единицей с апреля 2019 года является город областного подчинения Одинцово с административной территорией.

Одинцовский городской округ образован в январе-феврале 2019 года путём объединения городского округа Звенигород и всех поселений Одинцовского муниципального района.

В одной из первых редакций законопроекта об объединении, вначале встречалось название Одинцово-Звенигородский городской округ.

Граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с городскими округами Московской области: Красногорск, Истра, Рузским, Наро-Фоминским. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон Одинцовский городской округ окружает территорию городского округа Власиха (ЗАТО).

Численность населения городского округа Звенигород и всех городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района, объединённых в единый городской округ, по состоянию на начало 2019 года составляет 335 141 человек.

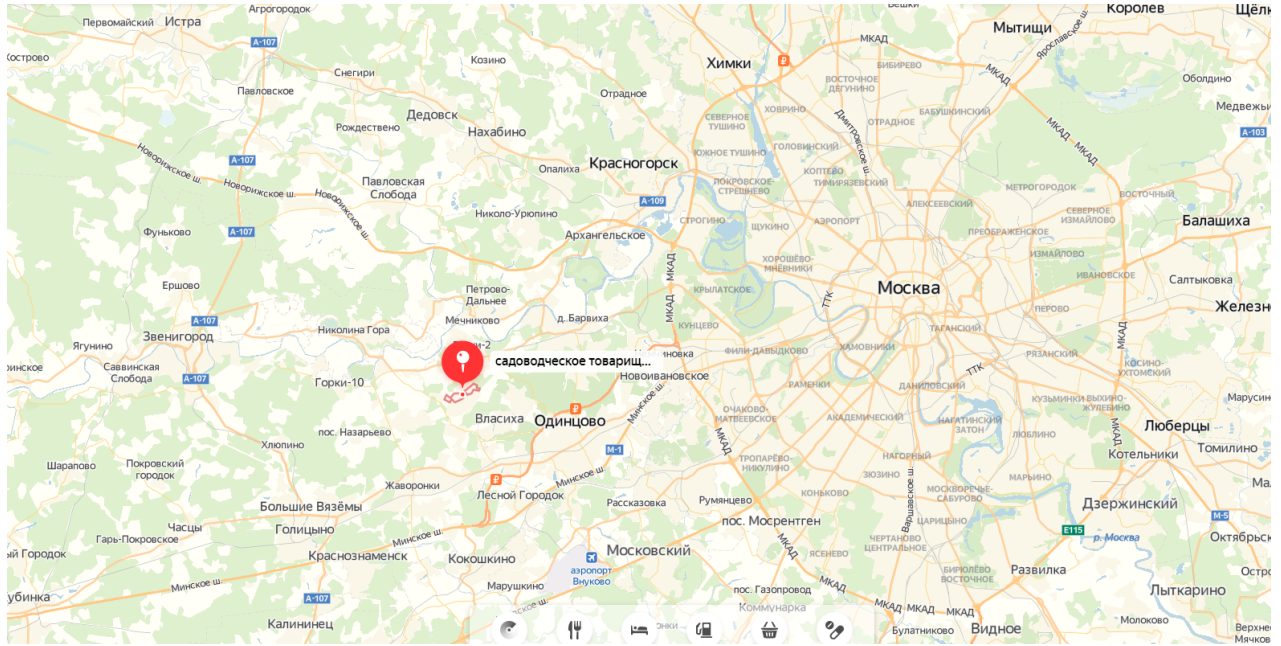
**Солослово**<sup>5</sup> – деревня в Одинцовском районе Московской области России. Входит в сельское поселение Назарьевское. Население 142 человек на 2006 год, в деревне числятся 5 микрорайонов и 5 садовых товариществ. До 2006 года Солослово входило в состав Назарьевского сельского округа.

Деревня расположена в центральной части района, в 7 километрах на запад от Одинцово на левом берегу реки Медвенка, высота центра над уровнем моря 182 м.

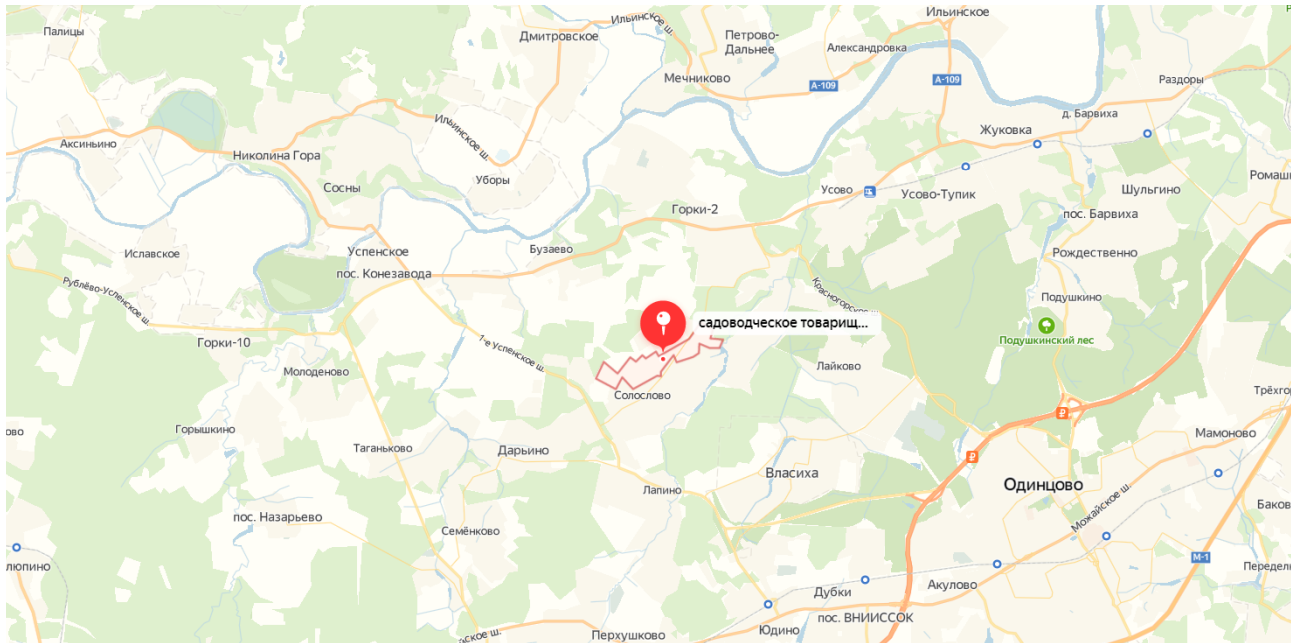
Впервые в исторических документах деревня упоминается в 1504 году, как вотчина князя Фёдора Васильевича Хованского Кривого, позже упоминается в 1627 и 1697 годах. По данным 1704 года в деревне 36 дворов и 160 жителей мужского пола, по Экономическим примечаниям 1800 года – 67 дворов, 203 мужчины и 236 женщин. На 1852 год в деревне Солослово числилось 70 дворов, 144 души мужского пола и 160 – женского, в 1890 году – 414 человек. По Всесоюзной переписи 17 декабря 1926 года числилось 136 хозяйств, 705 жителей, сельсовет, общежитие и контору фабрики Кувшинова, школу первой ступени; по переписи 1989 года – 105 хозяйств и 212 жителей.

<sup>4</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский\\_городской\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_городской_округ)

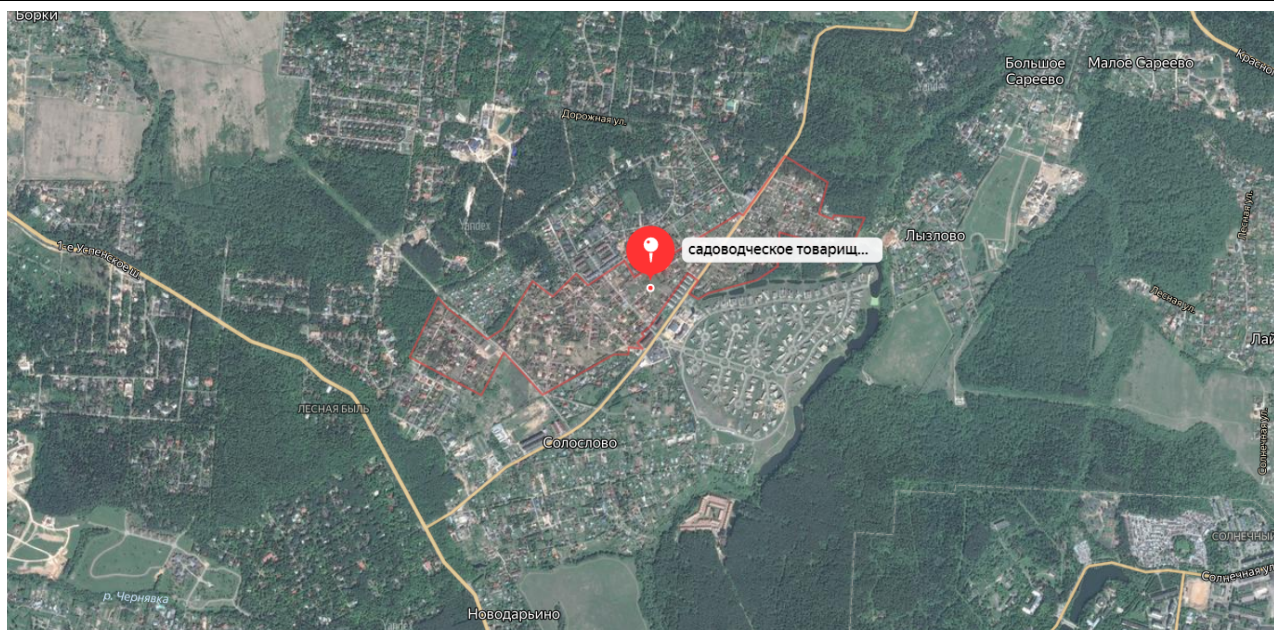
<sup>5</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Солослово>



Источник: <https://yandex.ru/maps/>.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>.

#### **4.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.



## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ В ФЕВРАЛЕ 2020 ГОДА<sup>6</sup>

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

#### Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	78675,6 <sup>1)</sup>	<b>101,1<sup>2)</sup></b>				<b>102,1<sup>2)</sup></b>		
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		<b>102,4</b>		102,1	108,9	<b>102,9</b>	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства <sup>4)</sup> , млрд. рублей	5461,3 <sup>5)</sup>	<b>104,1<sup>6)</sup></b>	488,8 <sup>5)</sup>	105,8 <sup>7)</sup>	58,2 <sup>8)</sup>	<b>99,8<sup>6)</sup></b>	94,5 <sup>7)</sup>	57,9 <sup>8)</sup>
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5669,1	<b>100,6</b>	483,6	98,3	103,2	<b>102,7</b>	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	<b>100,2</b>	218,4	97,1	102,3	<b>104,2</b>	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	33532,1	<b>101,6</b>	3474,4	101,9	118,3	<b>102,8</b>	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	10093,4	<b>99,1</b>	904,2	98,7	104,7	<b>101,4<sup>9)</sup></b>	100,1 <sup>9)</sup>	104,9 <sup>9)</sup>
Внешнеторговый оборот <sup>10)</sup> , млрд. долларов США	609,1 <sup>5)</sup>	<b>96,9<sup>6)</sup></b>	58,6 <sup>5)</sup>	95,3 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>8)</sup>	<b>118,6<sup>6)</sup></b>	110,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	379,2	<b>94,3</b>	35,4	88,0	96,3	<b>127,4</b>	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	<b>101,6</b>	23,2	108,9	97,2	<b>105,6</b>	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	11458,7 <sup>11)</sup>	<b>100,7<sup>2)</sup></b>				<b>105,1<sup>2)</sup></b>		
Индекс потребительских цен		<b>104,5</b>		103,0	100,4	<b>102,9</b>	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		<b>102,9</b>		95,7	99,6	<b>111,9</b>	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>		<b>100,8</b>				<b>100,1</b>		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								

<sup>6</sup>

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C.docx>

	2019 г.	В % к 2018 г.	Де-кабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				де-кабрю 2018 г.	но-ябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							де-кабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
номинальная, рублей	46131 <sup>5)</sup>	<b>107,2<sup>6)</sup></b>	46285 <sup>5)</sup>	106,3 <sup>7)</sup>	99,4 <sup>8)</sup>	<b>110,3<sup>6)</sup></b>	108,2 <sup>7)</sup>	100,5 <sup>8)</sup>
реальная		<b>102,5<sup>6)</sup></b>		102,7 <sup>7)</sup>	99,1 <sup>8)</sup>	<b>107,4<sup>6)</sup></b>	104,2 <sup>7)</sup>	100,0 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7 <sup>14)</sup>	<b>102,7</b>	0,7	99,7	104,1	<b>87,4</b>	89,4	104,9
<p>1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года. 5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно. 6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу 9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 10) В фактически действовавших ценах. 11) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 13) Предварительные данные. 14) В среднем за месяц.</p>								

Темпы роста **ВВП** за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1% до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-декабря 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,2% до +4,1%;
- снижение темпов роста (ухудшение показателей):
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,
- производства промышленной продукции: с +2,9% до +2,4%,
- объема грузооборота: с +2,7% до +0,6%,
- внешнеторгового оборота: с +15,6% до -3,1% (при значительном профиците +149,3 млрд. долл. США за период январь-ноябрь 2019г.),
- оборота розничной торговли: с +2,8% до +1,6%,
- объема платных услуг населению: с +1,4% до -0,9%,
- инвестиций в основной капитал: с +5,1% до +0,7%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +7,4% до +2,5%.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +2,4%.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-ноябре 2019г. составил +14267,4 млрд. рублей (35,6 тыс.

организаций получили прибыль в размере 15932,1 млрд. рублей, 13,9 тыс. организаций имели убыток на сумму 1664,7 млрд. рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельные, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная **задолженность организаций** на конец ноября 2019г. составила 116 582,0 млрд. рублей, в т. ч. просроченная - 4823,8 млрд. рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +22,3% 2019/2018). Значительный рост задолженности показывает существенное ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2020 г. составили 63,44 трлн. руб. (+18,1% к 01.01.2018г., +4,5% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 30,5 трлн. руб. (+17,3% к 01.01.2018г., +7,1% к 01.01.2019г.).

**Кредиты** нефинансовым организациям на 01.01.2020 года: – 33,8 трлн. руб. (+11,9% по сравнению с 01.01.2018г, +1,2% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,618 трлн. руб. (7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,65 трлн. руб. (+45% к 01.01.2018г., +18,5% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,765 трлн. руб. (+4,3 % от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2%. к уровню на 01.01.2019г.).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в январе-сентябре 2019 г. составил всего 0,7% (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** снизился с +7,4% в январе-ноябре 2018 г. до +2,5% в январе-ноябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит **исполнения консолидированного бюджета РФ** и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-ноябрь 2019г. составил 4205,5 млрд. руб.

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 31.01.2020г. составили 562,3 млрд. долл. США (+17,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

**В строительстве.** Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд. рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%). Введено в эксплуатацию 139 854,6 тысяч кв.м. общей площади зданий, из них 107,24 млн. кв.м. – жилых (включая индивидуальное строительство 36,8 млн. кв.м., 4,935,1 – промышленных, 6035,2 – сельскохозяйственных, 1653,3 – административных площадей). Всего построено 1103,1 тыс. новых квартир.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 677,2 млрд. рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто - и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

(более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд. долл. США) - это кроме объектов ВПК.

**Во внешнеэкономической сфере:** строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

**Наиболее значимые объекты** Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие, более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

## 5.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2019 Г.<sup>7</sup>

**Индекс промышленного производства** в январе-декабре 2019 года по сравнению с январем-декабрем 2018 года составил 112,7 процента.

<sup>7</sup><https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

---

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по «чистым» видам экономической деятельности:

**Жилищное строительство.** В январе-декабре 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 113095 новых квартир, общая площадь жилых домов (начиная с августа 2019 года с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) составляет 8610,9 тысячи квадратных метров, в сельской местности – 3184,8 тысячи квадратных метров жилья (37 процентов от общего ввода).

За январь-декабрь 2019 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие (начиная с августа 2018 года с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) – 4079,9 тысячи квадратных метров жилья. Доля домов введенных населением в общем объеме жилья составила 47,4 процента.

**Стоимость строительства.** Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в декабре 2019 года, составила для застройщиков 44635 рублей (в декабре 2018 года – 45953 рубля).

**Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий.** Из числа введенных в действие за январь-декабрь 2019 года зданий 97,1 процента составляют здания жилого назначения.

**Строительная деятельность.** В январе-декабре 2019 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 508,5 миллиарда рублей, что на 0,7 процента выше уровня января-декабря 2018 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 192,2 миллиарда рублей, что на 3,4 процента выше уровня января-декабря 2018 года.

**Животноводство.** поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2019 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 206,2 тысячи голов (из него коров – 94,9 тысячи голов), свиней – 328,2 тысячи голов, овец и коз – 64,2 тысячи голов, птицы – 11645тысяч голов. По сравнению с соответствующей датой 2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось на – 0,2 процента, поголовье свиней – уменьшилось на 0,03 процента, овец и коз – на 1,8 процента, птицы – на 7 процентов.

**Оборот розничной торговли** в декабре 2019 года составил 261,6 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,7процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2019 года – 2581,1 миллиарда рублей и 104,6 процента.

В январе-декабре 2019 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, реализующими товары вне рынка; доля **рынков** составила 1,3 процента.

В январе-декабре 2019 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составил 71,4 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** в январе-декабре 2019 года составил 45 процентов, **непродовольственных товаров** – 55 процентов.

---

---

**В организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства**, за декабрь 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года из продовольственных товаров увеличилась реализация свежих фруктов (на 35 процентов), чая (на 27,6 процента), свежего картофеля (на 23,8 процента), сыров жирных (на 20,8 процента), свежих овощей (на 20 процентов); в специализированных магазинах – консервов из рыбы и морепродуктов (на 55 процентов), кондитерских изделий (на 36,3 процента), животных масел и жиров (на 18,4 процента).

За декабрь 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличились запасы мяса животных (на 41,6 процента), свежих фруктов (на 35,6 процента), мяса домашней птицы (на 22,4 процента), свежего картофеля (на 14 процентов).

**Оборот общественного питания** в январе-декабре 2019 года составил 131,9 миллиарда рублей, или 114,5 процента к соответствующему периоду 2018 года.

**Инвестиции в основной капитал** по полному кругу организаций, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемыми прямыми статистическими методами, за 2018 год (итоги, утвержденные Росстатом).

**Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению** в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года составил 100,30 процента.

**Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары**, в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года уменьшился на 0,13 процентных пункта и составил 100,59 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,26 процента.

**Индекс потребительских цен на непродовольственные товары** в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года увеличился на 0,19 процентных пункта и составил 100,26 процента.

В декабре 2019 года **индекс цен производителей промышленных товаров** относительно ноября 2019 года составил 98,1 процента, декабря 2018 года – 100,2 процента, ноября 2018 года – 100,2 процента.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** по всем видам транспорта в декабре 2019 года относительно ноября 2019 года составил 100 процентов.

В январе-ноябре 2019 года **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 618 миллиардов рублей (2385 организаций получили прибыль в размере 681,6 миллиарда рублей и 717 организаций имели убыток на сумму 63,6 миллиарда рублей)<sup>1</sup>.

На конец ноября 2019 года **суммарная задолженность** по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 5861,7 миллиарда рублей, из нее **просроченная** 49 миллиардов рублей, или 0,8 процента от общей суммы задолженности (на конец ноября 2018 года – 0,8 процента, на конец октября 2019 года - 0,8 процента).

---

**Кредиторская задолженность** на конец ноября 2019 года составила 3311,8 миллиарда рублей, из нее **просроченная** 43,5 миллиарда рублей, или 1,3 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2018 года 1,2 процента, на конец октября 2019 года - 1,3 процента).

**Задолженность по полученным кредитам банков и займам** на конец ноября 2019 года составила 2549,9 миллиарда рублей, в том числе просроченная – 5,5 миллиарда рублей, или 0,2 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2018 года - 0,2 процента, на конец октября 2019 года – 0,2 процента).

**Дебиторская задолженность организаций** на конец ноября 2019 года составила 2550,2 миллиарда рублей, из нее **просроченная** – 114 миллиардов рублей, или 4,5 процента от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2018 года – 4 процента, на конец октября 2019 года - 4,5 процента).

**Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций** в ноябре 2019 года составила 54006,2 рубля и по сравнению с октябрём 2019 года уменьшилась на 1,7 процента, по сравнению с ноябрём 2018 года увеличилась на 4,5 процента.

Среднемесячная начисленная **заработная плата работников организаций (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства)** в ноябре 2019 года составила 59975,8 рубля. По сравнению с октябрём 2019 года она уменьшилась на 1,5 процента, по сравнению с ноябрём 2018 года увеличилась на 4,2 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с октябрём 2019 года на 1,8 процента, по сравнению с ноябрём 2018 года увеличилась на 0,9 процента.

**Просроченная задолженность по заработной плате, в том числе из-за отсутствия у организаций собственных средств**, на 1 января 2020 года по сведениям организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности, составила 5529 тысяч рублей и уменьшилась по сравнению с задолженностью на 1 декабря 2019 года на 64979 тысяч рублей.

**Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше)** в декабре 2019 года по итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4338 тысяч человек.

В численности рабочей силы 4221 тысяча человек квалифицировались, как занятые экономической деятельностью, и 117 тысяч человек - как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в ноябре 2019 года 1657,5 тысячи человек составляли **штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства**. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 74,1 тысячи человек. Число замещенных рабочих мест работниками сплоченного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в ноябре 2019 года составило 1731,6 тысячи человек.

Незанятые трудовой деятельностью граждане, состоящие на учете в государственных учреждениях службы занятости населения Московской области. По данным Министерства социального развития Московской области на конец декабря 2019 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 26588 человек, из них 26461 человек – незанятые граждане.

### **5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТУ**

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции, или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В зависимости от назначения объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны, ПСН, бытовые услуги и проч.);
- 2) Производственно-складская недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, склады и проч.);
- 3) Земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 4) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, загородная недвижимость);
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, р-н Ленинский, с/о Картинский, с/т «Березка», уч. 32, с расположенным на нем объектом незавершенного строительства. Кадастровый номер земельного участка 50:21:0040112:681.

Оцениваемые земельные участки относятся к рынку жилой загородной недвижимости – жилые дома с земельными участками.



## 5.4. РЫНОК ЖИЛОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ <sup>8</sup>

Главным драйвером спроса на рынке недвижимости в 2020 г. станет снижение ставок. Не только и не столько ипотечных, сколько ставок по банковским вкладам и облигациям. Благодаря планомерному уменьшению ключевой ставки ЦБ доходность консервативных финансовых инструментов впервые с 2014 г. практически сравнялась с доходностью арендного бизнеса. Скорее всего, в ближайшие месяцы ключевая ставка снизится еще больше, а значит, можно ждать перетока средств с депозитов в недвижимость.

### Спрос vs цены в 2019 году

По итогам 10 месяцев 2019 г. Росреестр зарегистрировал в Москве 117 944 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – на 3,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Причем если за январь-апрель рынок успел прибавить 16,1%, то все остальное время покупательская активность снижалась: за май-октябрь число переходов прав сократилось на 13,7% относительно 2018 г.

Число сделок падает в основном по двум причинам. Во-первых, «виновата» высокая база прошлого года: осенью 2018 г., когда начали расти ипотечные ставки, до того снижавшиеся в течение долгого времени, активность на рынке взлетела до рекордных уровней. Во-вторых, этот ажиотаж привел к досрочному исчерпанию спроса будущих периодов, прежде всего ипотечного – люди спешили с выходом на сделки именно потому, что боялись дальнейшего увеличения ставок. В первой половине 2019 г. спрос, тоже во многом кредитный, простимулировали опасения роста цен на квартиры в связи с реформой 214-ФЗ. Как следствие, к лету 2019 г., когда ипотека вновь начала дешеветь, накопленного спроса оказалось недостаточно для существенной и продолжительной активизации рынка, не говоря о прошлогодних рекордах.

Тем не менее, средняя стоимость метра на вторичном рынке жилья Москвы, по данным IRN.RU, за 11 месяцев 2019 г. увеличилась на 3,3%. Цены выросли незначительно, примерно на уровне инфляции, однако подорожание жилья в условиях падения спроса - не самое обычное явление, которое в данном случае объясняется затовариванием рынка большим количеством дорогих и переоцененных лотов по причинам скорее психологического, чем экономического характера.

Как отмечают риелторы, реальным спросом пользуется лишь небольшая часть «вторички» – процентов 10% недорогих одно- и двухкомнатных квартир, оптимальных по соотношению цены и качества. По данным «Инкома», за счет вымывания предложения доля самых бюджетных вторичных лотов — до 5 млн. рублей — за год сократилась с 5% до 3%, а доля квартир стоимостью 5 – 10 млн. руб. упала с 38% до 35%. Из-за дефицита предложения растут и цены на такие лоты – см. индекс стоимости жилья по типам.

Однако метр дорожает и в тех сегментах, где не наблюдается ни недостатка предложения, ни избытка покупателей (например, сталинки с конца 2018 г. подорожали на 5%). Здесь рост цен отражает не спрос, а завышенные ожидания собственников квартир. Поведение продавцов на «вторичке» очень зависимо от информационного фона, который в 2019 г. складывался в пользу удорожания жилья.

Во-первых, все первое полугодие 2019 г. прошло под знаком поправок к 214-ФЗ, которые должны были вступить в силу 1 июля. Изменение законодательства о долевом строительстве, в принципе, не имеет никакого отношения к «вторичке», однако заявления застройщиков о

<sup>8</sup> <https://www.irn.ru/articles/40866.html>

---

«непременном резком росте цен после 1 июля из-за увеличения себестоимости строительства» не могли не повлиять на настроения участников вторичного рынка.

Искусственный ажиотаж вокруг реформы позволил повысить цены на жилье еще до даты X, а вот затем обещанного апокалипсиса не наступило – ни резкого скачка цен, ни существенного сокращения объемов предложения (хотя девелоперская активность, конечно, снизилась, потому что застройщики постарались запустить максимум проектов до реформы). По данным властей, 67% столичных новостроек до сих пор продолжают строиться по старым правилам. К концу года на эскроу перешло лишь 18% корпусов, еще 2% перейдут в ближайшем будущем, а 13% находят в процессе сдачи в эксплуатацию, сообщил на днях заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин: «Переход на проектное финансирование и использование эскроу-счетов в этом году не оказал влияния на столичный рынок жилищного строительства», - констатировал чиновник. (Цитата по ИА «Интерфакс».)

Рост цен на жилье в 2019 г. простимулировало и снижение ипотечных ставок, вернее, государственная пиар-кампания по этому поводу. Согласно данным ЦБ, ставки по фактически выданным кредитам на новостройки с апреля по сентябрь опустились с 10,13% до 9,12%, а на «вторичку» - с 10,76% до 9,97%. По информации риелторов, в конце осени банки кредитовали покупку «вторички» в московском регионе уже под 8,5-9,7%. Уменьшение ставок и реклама ипотеки как некой панацеи для рынка сформировали у собственников завышенные ожидания относительно спроса на недвижимость. Которые, однако, не соответствуют действительности: число ипотечных сделок на рынке жилья Москвы, по данным Росреестра, упало на 12,4% с мая по октябрь. Как уже было сказано выше, основной ипотечный спрос был реализован в конце 2018 г.

Еще одним драйвером завышенных ожиданий стала программа реновации. Обещания московских властей построить «город-сад» (которые пока не очень соответствуют действительности), побуждают собственников квартир в охваченных программой районах надеяться на лучшее и поднимать цены.

Завышенные ожидания продавцов, не подкреплённые финансовыми возможностями покупателей, по идее, неизбежно должны закончиться стагнацией рынка. Реальный спрос, скорее всего, останется ограниченным и в 2020 г., так как роста доходов населения, который бы позволил его увеличить, пока не видит никто, кроме «новой методики Росстата». Предложение, по всей видимости, будет постепенно сокращаться в связи со снижением объемов нового строительства после 1 июля 2019 г. Однако судя по повышенному интересу девелоперов к новым площадкам в Москве (здесь даже по эскроу строить намного выгоднее, чем где-либо еще), обвального сокращения предложения не произойдет.

Тем не менее, тенденция небольшого роста цен – на уровне инфляции, по всей видимости, сохранится и в следующем году. Во-первых, все больше проектов на первичном рынке будут переходить на эскроу, а новостройки, которые реализуются по новым правилам, все же дороже тех, что пока продаются по ДДУ. Видя, как дорожают новостройки, продавцы «вторички» вряд ли будут склонны идти навстречу покупателям.

Во-вторых, Центробанк в обозримом будущем, скорее всего, продолжит смягчение монетарной политики. По прогнозам банкиров, к концу следующего года ключевая ставка опустится на 0,5-1 п.п., что окажет значительную поддержку рынку недвижимости. Еще больше подешевеет ипотека, которая в условиях стагнации доходов населения стала главным финансовым инструментом покупки жилья. Как показал 2019 г., снижение ставок обеспечивает непродолжительные всплески покупательской активности, однако без ипотеки ситуация на рынке была бы намного хуже.

Но главное, продолжится снижение ставок по банковским вкладам и облигациям, что существенно повысит привлекательность инвестиций в недвижимость.

В 2014 г., когда ставки по депозитам взлетели до 10-15% годовых, жилье практически исчезло из портфеля инвесторов. Постепенно ставки снизились, но все равно существенно превышали доходность инвестиций в недвижимость, цены на которую падали, а сдача в аренду давала в самом лучшем случае 5-7% годовых. Однако в 2019 г. ситуация изменилась: цены развернулись в рост, а доходность консервативных финансовых инструментов на фоне снижения ключевой ставки Центробанка впервые за последние пять лет упала до уровня доходности арендного бизнеса. А если сравнивать только с депозитами, то возможный доход от недвижимости даже превысил проценты по вкладам в полтора раза.

Таким образом, если ЦБ не прекратит снижать ключевую ставку, то в 2020 г. доходность вкладов и облигаций опустится до 4-6%. Скорее всего, это приведет к перетоку средств в недвижимость, доходность которой достигнет 10-12%, если исходить из арендной доходности порядка 5-7% годовых и с учетом роста цен на уровне инфляции (около 5%). А это уже существенно интереснее депозитов и даже отчасти облигаций.

Естественно, снижение ставок и рост цен возможны только при сохранении макроэкономической стабильности и отсутствии форс-мажоров типа резкого ужесточения западных санкций в отношении России, девальвации рубля и т.п. Такой вариант развития событий не является основным для 2020 г., однако и невероятным его назвать тоже нельзя. В ноябре 2020 г. в США состоятся президентские выборы, а это может быть сопряжено с самыми непредсказуемыми «черными лебедями» как в геополитике, так и в макроэкономике.

**Таблица 13. Анализ фактических данных о ценах предложений жилых домов**

№ п/п	Площадь, м2	Участок, кв. м	Цена	Цена за улучшения, руб./кв. м	Адрес	Описание	Ссылка на объявление
1	289,0	1500	24 500 000	62 237	Московская область, Одинцовский городской округ, Дарьино деревня, 3	Александр. Предлагается 3-х этажный дом с подвалом в 18 километров от МКАД в д. Дарьино, 1-ое Успенское шоссе. Дом кирпичный, общей площадью 289 кв.м. 1-ый уровень: прихожая, гостевой с/уз, гостиная с камином, выделенная столовая с выходом в зимний сад и на участок, кухня, бойлерная, гостевая спальня, большой с/уз с душевой и джакузи + зона постирочной. 2-ой уровень: спальня с кабинетом. 3-ий уровень: коридор с выходом на балкон, три спальни с мансардой свободного назначения, большой с/уз с ванной и душевой. В доме выполнен качественный ремонт. Мебель при продаже частично остается. Есть НТВ + и хороший интернет. Участок 15 соток, ландшафтный дизайн. На участке есть детская площадка, ротонда, камин-барбекю и открытый гараж для машин. Так же есть парковка. Объект очень экономичен для проживания, нет никаких сборов, взносов и т.д.: кроме платежей за магистральный газ, электричество по счетчику и вывоз мусора. В дом заведена электрическая нагрузка 10 кВт. В шаговой доступности супермаркет, круглосуточный рынок, фитнес центр, храм. В двух километрах известный клинический центр " Лапино ". Удобная транспортная доступность.	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/226790862/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/226790862/</a>
2	335,0	1500	24 850 000	54 736	Московская область, Одинцовский городской округ, Дарьино деревня	Рублево-Успенское шоссе, 18 км от МКАД, п. Дарьино, 1ое Успенское шоссе. Дом кирпичный, трехэтажный, общей площадью 289м2. 1- ый эт. прихожая, гостевой с/уз, гостиная с камином с выделенной столовой с выходом в зимний сад и на участок, кухня, бойлерная, гостевая спальня, большой с/уз с душевой и джакузи + зона постирочной. 2-ой ур. хозяйская спальня с кабинетом. 3-ий ур. коридор с выходом на обзорную веранду, две спальни, большой с/уз с ванной и душевой, двухэтажный блок (комната свободного назначения+мансарда). В доме выполнен качественный ремонт. Мебель при продаже частично остается. Есть НТВ+ и хороший интернет. Пристройка к дому помещение для персонала, состоящее из двух комнат, кухни, с/уз. Участок 15 соток ландшафтный дизайн. На участке есть детская площадка, ротонда, камин-барбекю и открытый гараж для машин. Так же есть парковка. Объект очень экономичен для проживания. Газ - магистральный, вода и канализация центральные, свет 10кв. В шаговой доступности супермаркет, круглосуточный рынок, фитнес центр, храм. Удобная транспортная доступность.	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/197153116/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/197153116/</a>

3	447,0	3000	32 000 000	42 445	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	<p>Лот 34277. Дом под ключ 447 кв.м на участке 30 соток. Количество спален: 4. Лапино, Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД. Участок правильной формы, ландшафтный дизайн с использованием коллекции более 100 цветущих декоративных растений, липовая аллея, прогулочные дорожки, автоматическое уличное освещение по всей территории участка светильниками производства Австрия, детская площадка, предусмотрено место для теннисного корта. Отличная транспортная доступность (от дома до МКАД 10-12 мин по платной дороге). Строили себе: фундамент отставался год, коробка отставалась год и т.д. Фактическая площадь дома 480кв.м. Лестница ручной работы из массива дуба, двери - массив дуба производства Франции, качественные деревянные окна со стеклопакетами, большой французский камин из розового мрамора. Мансарда полностью отделана деревом (евровагонкой и деревом). Высота потолков каминного зала и кухни-столовой: 4,20 и 4,60 метров. Все комнаты укомплектованы хрустальными люстрами, в доме высокие окна, много света. Дом продается без мебели. В 2015г. был сделан ремонт: полностью заменена отмостка вокруг дома, усилена гидроизоляция фундамента, сделан дренаж и новая система ливневой канализации и отвода воды, заново выполнено мощение всех дорожек и площадок, поставлен новый современный септик, также в доме произведена замена электрошкафов, установлены стабилизаторы напряжения, заменены насосы системы водоснабжения и канализации! Был произведен косметический ремонт. ЦЕНА УКАЗАНА СО СКИДКОЙ 30% Цоколь: сауна, душ, с/у, постирочная, котельная, хозяйственная комната (возможно использовать как комнату для персонала), гараж на 2 а/м. 1 этаж: веранда, прихожая, кухня-столовая, гостиная, каминный зал, спальня, с/у, душ. 2 этаж: холл, 2 спальни, с/у, ванная, кабинет. Мансарда: 2 больших помещения свободного назначения (спальни, бильярд), гардеробная. Рядом расположены коттеджные посёлки "Успенские поляны", "Усадьба Никольское", "Новое Лапино (Рублевская жизнь)", "Лапино ГП-2", "Английский поселок (КП Новое Лапино)", "Лебединое Озеро", "Западная Резиденция", "Полянка Deluxe", "Академические дачи", "Заря" и населённые пункты Никольское, Новодарьино, Солослово, Перхушково, Юдино, Дарьино, Лызлово, Лызлово, Семеново, Трубачевка.</p>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/223989727/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/223989727/</a>
4	400,0	2200	36 594 099	67 603	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	<p>НИКОЛЬСКОЕ. Предлагается на продажу загородный коттедж на красивом участке с лесными и садовыми деревьями. В доме гостиная с камином, кухня, столовая, 4 спальни, сауна, купель. На участке летний крытый</p>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/218222661/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/218222661/</a>

						бассейн, беседка-барбекю, глухой забор. Удобная транспортная доступность. Евгения	
5	296,5	1600	24 990 000	60 851	Московская область, Одинцовский городской округ, Семеново деревня, ГП-7 территория	Дом на Рублевке! Просторный двухэтажный дом с мансардой на Рублёво-Успенском шоссе. 1 этаж: прихожая, гостиная, спальня с с/у и душевой кабиной, кухня, с/у, котельная, кладовая. 2 этаж: 2 спальни с с/у, кабинет, бильярдная с камином, кладовая. Мансарда: помещение свободного назначения (спальня, спортзал) с с/у. Зеленый ухоженный участок 16 соток. Дополнительные строения: -гараж с навесом на 2 а/м -бассейн с сауной и душевой -дом для охраны (спальня, с/у, кухня, комната видеонаблюдения) -хоз.блок с запасным дизелем генератором. Экологически чистый район с развитой инфраструктурой. Поликлиники, школы, фитнес клубы, рестораны, салоны красоты, парки для прогулок. Есть платная трасса до Москвы. Агенту бонус! Оперативный показ! 84546 Адрес: Московская обл., , тер СНТ Семеново	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/220576296/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/220576296/</a>
6	400,0	1000	27 900 000	58 894	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Новый дом под ключ. В доме ведутся ремонтные работы по завершению под ключ- в плане весна 2020 года - будет новая цена. Дом находится в поселке, недалеко от которого расположен пляж на Москва-реке. (Есть ещё несколько сотен других вариантов - готовы прислать по вашему запросу). Рядом развитая инфраструктура: школа, сад, каток, спортивный центр, супермаркет, рестораны , мед. центры и многое другое.... Описание дома лот 1134: Цоколь - сауна, купель, душевая, комната отдыха, гараж на 2 автомобиля, котельная. 1 этаж - прихожая, холл, кухня, столовая, каминный зал, санузел.2 этаж - 3 спальни, 2санузла и кабинет (можно использовать как спальню) Фундамент дома - монолитный. Котел марки - Veretta. Тепловая и водяная разводка - металлопластик. Окна - пластиковые стеклопакеты. Статус земли - ЛПХ. Подъездная дорога - асфальтированная. Хорошая транспортная доступность на общественном транспорте. Возможен подъезд на автомобиле по: по Рублево-Успенскому ш. по Новорижскому ш. по Ильинскому ш. по Можайскому ш. по платной трассе - северного обхода города Одинцово с разрешенной скоростью 110 км/ч. Рады будем ответить на Ваши вопросы и показать дом	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/163907684/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/163907684/</a>
7	400,0	2000	29 900 000	53 039	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Рублево-Успенское шоссе 16 км от МКАД, поселок Горки-2. Коттедж 400 кв. м, участок 20 соток. Дом 400 кв. м, 2 этажа / 4 уровня, материал кирпич, перекрытия ж/б, окна пвх, кровля металлочерепица; наружная отделка - штукатурка; внутренняя отделка - штукатурка, обои; полы - паркет; отопление - централизованное, газовое; построен в 2006 году. Планировка: Цоколь - бильярдная, сауна с купелью, с/у, комната для отдыха, бойлерная,	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/225378088/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/225378088/</a>

						<p>кладовка; 1-й этаж - прихожая, каминный зал, кухня-столовая с выходом на патио, 2 спальни, с/у; 2-й этаж - большой холл с домашним кинотеатром, спальня с балконом, гардеробная, 2 спальни, с/у; мансарда - библиотека, кабинет, 2 больших гардеробных. Другие строения: барбекю; гараж (150 кв. м.: 1 этаж: на 2 авто, тех. комната, бойлерная, подвал 40 кв. м, 2-этаж: кухня-столовая, 2 спальни, с/у); беседка; стоянка на 2 авто. Коммуникации - все подключены; электричество 23 кВт, подключено; газ подключен; центральный водопровод, скважина; септик; телефон; интернет. Подъездная дорога: асфальт до участка. Безопасность - охрана. Участок 20 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. На участке садовые деревья, кустарники, газон, дорожки, выполнен ландшафтный дизайн, участок огорожен. Окружающая местность: Природа - лес рядом в 300 метрах, рядом речка. Рядом развитая инфраструктура: Солидное окружение, соседи построились. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от м. Молодежная. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район). Контактное лицо: Наталья Анатольевна</p>	
8	300,0	1700	26 900 000	65 060	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Дарьино деревня</p> <p>Предлагаем к продаже очень просторный, светлый и уютный 3-х этажный дом 300м2 с террасой 40 м2 на участке 16,63 соток. ИЖС, прописка! На участке так же расположен гостевой дом 72м2 и хозблок 30м2. Удачное месторасположение, престижный район: деревня Дарьино, вторая и третья линия от дороги, рядом с Никольской церковью и прудами, между коттеджными поселками Николино и Ново- Лапино. Дом 2005 г постройки, внутренняя отделка сделана в 2012г. Участок имеет два асфальтированных въезда: первый въезд с собственным шлагбаумом со стороны дороги, второй въезд со стороны проулка -третья линия от дороги. Дороги чистятся, подъезд круглогодичный. Дом из кирпича, перекрытия монолитные железобетонные, кровля металлочерепица, окна деревянные стеклопакеты. Дом очень теплый зимой и прохладный летом. Кирпичные стены с утеплителем. На первом этаже расположились - просторный холл-прихожая, гостиная и кухня с выходом на крытую террасу, сан/узел, топочная и кладовка. Второй этаж холл, три спальни и ванная комната. Третий этаж единый объем с большими витражными окнами и сан/узлом. В доме все коммуникации: электричество трехфазное, магистральный газ, вода- собственная артезианская скважина с глубинным насосом ,канализация. По всему полу первого этажа и во всех сан/узлах - теплый пол. Отопление -газовый котел, система водоочистки. В гостевом доме- терраса, гостиная, кухня, спальня и ванная.</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/221764915/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/221764915/</a></p>	

						<p>Домик кирпичный, кровля металлочерепица, стеклопакеты пластиковые, по всему домику выполнен теплый пол с плиточным покрытием, отапливается автономным газовым котлом. Вблизи второго въезда на участок есть многофункциональный хозблок 30м2 (по документам- жилой дом). Участок полностью огорожен. Металлические ворота с обоих въездов. Участок ухоженный: газон, взрослые декоративные ели и сосны, садовые деревья и кустарники. Экологически чистый район. Удобная транспортная доступность - прямой выезд в Одинцово и по платной дороге в Москву. На расстоянии 2 км развитая инфраструктура поселка Лапино и Николино. В ближайшей доступности вся инфраструктура Рублево-Успенского шоссе, большое количество магазинов. Для детей функционируют муниципальные, а также частные школы, гимназии и специализированные образовательные центры. Звоните, будем рады ответить на все интересующие вопросы!</p>	
9	420,0	3000	37 000 000	57 079	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Лайково село, Лайково коттеджный поселок</p>	<p>Срочно!!! Предлагается на продажу коттедж общей площадью 420 кв. м. и отдельно стоящий гараж с двумя комнатами на втором этаже, общей площадью 120 кв. м. на участке 30 соток. Планировка коттеджа: Цоколь: спортзал, бассейн с противотоком, сауна, санузел, постирочная, котельная; 1 этаж: прихожая, кухня с выходом на веранду, каминный зал со вторым светом, спальня санузел, выход в гараж; 2 этаж: холл, зимний сад, 2 спальни, хозяйская спальня с гардеробной и ванной комнатой; Дом продается с мебелью. Коммуникации: газ, электричество 15 кВт, скважина, септик. На ухоженном участке: газон, взрослые ели и сосны, яблони. Солидное окружение. Коттеджная застройка охраняется.</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/219647452/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/219647452/</a></p>
10	280,0	650	21 900 000	68 134	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Учитель СНТ</p>	<p>ДОБРОТНЫЙ КОМФОРТНЫЙ ДОМ ДЛЯ СЕМЬИ!!! Продается дом 280 кв.метров в СНТ "Учитель" деревня Лапино. Участок 6,5 сот. Дом кирпичный. Стены (кирпич BRAER), утеплитель, облицовка -Голицынский кирпич; фундамент ленточный (глубина 1,8 м), перекрытия ж/б, окна стеклопакеты, кровля металлочерепица. 1 этаж: прихожая, кухня гостиная, гостевая спальня, бойлерная, с/у с душевой кабиной, летняя веранда с выходом на участок; 2 этаж: 3 спальни, гардеробная, с/ у; Мансарда: помещение свободного назначения (спортзал). Коммуникации: электричество 15 кВт, канализация септик, вода колодец (насосом подается в дом). На участке есть барбекю, теплица, хоз.блок, крытые парковочные места на 4 машины. Рассмотрим ОБМЕН НА КВАРТИРУ в Москве или Одинцово с доплатой. Содействие в получении ипотеки. Юридическая чистота объекта подтверждается правовым сертификатом.</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/213418647/">https://odintsovo.cian.ru/sale/surburban/213418647/</a></p>
Минимальное значение							42 445



Максимальное значение	68 134
Среднее значение	59 008

**Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков**

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость, руб./кв. м.
1	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Номер лота: 3383210, Предлагается участок, в коттеджном поселке. В живописное месте Одинцовского района. Д. Солослово, снт "Горки-2". Находится в 13 км от МКАДа. На северо-западе к поселку примыкает село Знаменское, на юго-востоке деревни Большое Сареево, Малое Сареево. Все необходимое находится в ближайшей доступности торговые и развлекательные центры, школы и детские сады, спортивные комплексы, кафе и рестораны... Кроме того, до столицы не более 15 минут в дороге. Свое название поселок получил от когда-то существовавшей на устье речки Медвенки при впадении ее в реку Москву пустоши Городище, "тянувшей" к Усову, чье имя встречается в описаниях XVII века., Солослово д, продается участок, 10 соток	1 000	5 200 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/</a>	5 200
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Участок 10 соток, правильной прямоугольной формой. Все коммуникации по границе участка. Участок расположен в охраняемом СНТ, въезд в СНТ оснащен раздвижными воротами, открытие ворот осуществляются с пульта. Транспортная доступность: в двух минутах ходьбы от СНТ автобусная остановка, выезды на рублево-Успенское шоссе, Минское шоссе(Платная дорога), Можайское шоссе. В 1км супермаркет. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, по границе участка (стоимость подключения - 170000 руб.); возможно подведение газа на расстоянии 50 м от участка. Подъездная дорога: асфальт + щебень, протяженность от асфальта 50 метров. Безопасность - общее ограждение, шлагбаум. Участок огорожен (с 3-х сторон) Окружающая местность: Природа - лес рядом в 300 метрах. Рядом необходимая инфраструктура в 500 метрах: Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 7 минут пешком. Ближайшие населенные пункты: деревня Лапино, деревня Новодарьино. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район. Документы на руках, реальному покупателю хорошая скидка.	1 000	4 400 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/</a>	4 400
3	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Рублево-Успенское шоссе 15 км от МКАД, деревня Солослово. Участок 8 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Участок 8 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - электричество 15 кВт, по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: круглогодичный подъезд. Отличное сочетание: ЦЕНЫ, КАЧЕСТВА И МЕСТО-РАСПОЛОЖЕНИЯ. Удовлетворит потребности самого взыскательного	800	4 100 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225350708/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225350708/</a>	5 125

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость, руб./кв. м.
		<p>ПОКУПАТЕЛЯ. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт, участок огорожен (сетка-рабица) Окружающая местность: Природа - рядом река Медвенка в 90 м, экология. Уединённость от шумного города. Всё это позволит Вам насладиться преимуществом загородной жизни. Недалеко развитая инфраструктура: п. Барвиха. Вокруг дома разных категорий. Общественный транспорт - ж/д станция Усово в 4 км, автобус, маршрутка. Оперативный показ!. Ближайшие населенные пункты: город Одинцово, деревня Солослово, деревня Новодарьино, деревня Лапино, деревня Борки. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район). Контактное лицо: Игорь Васильевич. Узнайте больше</p>				
4	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 садовое товарищество, 520</p>	<p>Участок 10 соток, правильной прямоугольной формой 25x40. Центральная канализация по границе участка. Возможно подведение газа на расстоянии 50 м от участка. Подъездная дорога: асфальт. Участок расположен в охраняемом СНТ, въезд в СНТ оснащен раздвижными воротами, открытие ворот осуществляются с пульта. Транспортная доступность: в двух минутах ходьбы от СНТ автобусная остановка, выезды на рублево-Успенское шоссе, Минское шоссе(Платная дорога), Можайское шоссе. В 1км супермаркет. Безопасность - общее ограждение, шлагбаум. участок огорожен (с 3-х сторон). Окружающая местность: Природа - лес рядом в 300 метрах. Рядом необходимая инфраструктура в 500 метрах: Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 7 минут пешком. Ближайшие населенные пункты: деревня Лапино, деревня Новодарьино. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район. С участком отдам проект дома. Проект выполнен с привязкой к участку по сторонам света (важный момент). Сделана геология. Проект предполагает строительство 2-х этажного жилого дома с навесом на 2 машиноместа. Дом в плане имеет Г-образную форму. Первый и второй этаж соединены трехмаршевой лестницей. На первом этаже расположены: помещения входной группы, холл, гостиная, кухня-столовая, игровая, гостевая спальня, санузлы, подсобные и технические помещения, а также зимний сад. Второй этаж включает в себя: 4 спальные комнаты с балконом, личной гардеробной и ванной комнатой. Проект выполнен сербскими архитекторами. Требование к проекту: функциональность и минимальные эксплуатационные расходы. Дом энергоэффективный.</p>	1 000	4 400 000	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/204004736/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/204004736/</a></p>	4 400

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость, руб./кв. м.
5	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, Горки-8 коттеджный поселок	Рублево-Успенское шоссе 16 км от МКАД, деревня Солослово, СНТ Горки-8. Участок 10 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Участок 10 соток / дачное строительство / дачный поселок (с/т). Коммуникации - электричество 10 кВт, по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: круглогодичный подъезд. Отличное сочетание: <b>ЦЕНЫ, КАЧЕСТВА И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ</b> . Удовлетворит потребности самого взыскательного ПОКУПАТЕЛЯ. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт Окружающая местность: Природа - экология. Уединённость от шумного города. Всё это позволит Вам насладиться преимуществом загородной жизни. Недалеко развитая инфраструктура: г. Одинцово Г. Одинцово. Вокруг дома разных категорий. Общественный транспорт - ж/д станция Усово в 4 км, автобус, маршрутка. Оперативный показ!. Ближайшие населенные пункты: город Одинцово, посёлок Горки-2, деревня Солослово, деревня Новодарьино, деревня Лапино. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район). Контактное лицо: Игорь Васильевич	1 000	4 600 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225350798/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225350798/</a>	4 600
6	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, 11	Продается участок 10 соток-по документам, 13 соток фактически (ИЖС) Московская область, Одинцовский район, Назарьевский сельский округ, деревня Солослово, ГП-2.участок 11А, Кадастровый номер: 50:20:004 06 40:0114. Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, находится в готовой жилой застройке, на участке закрытая беседка с барбекю, дом под баню, курятник, парник, детская площадка, сад с плодовыми деревьями, ели, сосны, дуб, туи. Бегают белки! автоматические ворота, асфальт до ворот, на участке оборудована площадка для парковки автомобиля. земельный участок прямоугольной формы, длина 52,5 метра, ширина 20 метров. Коммуникации: газ-по границе участка, электричество-по границе участка, интернет оптоволокно - по границе участка. Подъезд: Рублево-Успенское шоссе 1-300 метров, платная дорога (Северный объезд Одинцово) -2км, Рублевское шоссе -4 км, Красногорское шоссе -3 км. Вокруг деревни развитая инфраструктура: в 5 минутной доступности ТЦ Перекресток, ТРЦ ЛИЛЬ, Азбука вкуса, Клинический госпиталь Лапино, фитнес центр ОРАНЖ, универсам Верный, ВКУС ВИЛЛ, школы, детские сады. В самой деревне есть магазин, детская площадка, детский садик, современный стадион. Собственность на участок - 2004 год, 1 взрослый собственник. Свободная продажа. Все фотографии соответствуют действительности! -5500000 рублей .Агентство недвижимости	1 000	5 500 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225167251/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225167251/</a>	5 500

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость, руб./кв. м.
7	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Рублево-Успенское или Можайское шоссе 20 км от МКАД, деревня Солослово, СНТ Горки-2. Участок 10 соток. Участок 10 соток / СНТ / дачный поселок (с/т). Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, по границе участка (стоимость подключения - 170000 руб.); возможно подведение газа на расстоянии 50 м от участка. Подъездная дорога: асфальт + щебень, протяженность от асфальта 50 метров. Безопасность - общее ограждение, шлагбаум, участок огорожен (с 3-х сторон) Окружающая местность: Природа - лес рядом в 300 метрах. Рядом необходимая инфраструктура в 500 метрах: Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 7 минут пешком. Ближайшие населенные пункты: деревня Лапино, деревня Новодарьино. Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район). Контактное лицо: Владимир	1 000	4 600 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/</a>	4 600
8	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	[ID:103692] Вы хотите жить в элитном месте Подмосковья? Тогда Вам сюда. Продам участок 10 соток в СНТ Горки-2 рядом с д. Солослово. Возможность регистрации. Свет и газ по границе участка. Электричество 15 кВт, три фазы. Круглогодичный подъезд. Соседи построились и проживают круглогодично. Всего 18 км от МКАД по Рублёво-Успенскому, Минскому и Можайскому шоссе, или по платной дороге. Тихое, очень уютное место в окружении зелени и благоприятная экологическая зона делают это место идеальным для жизни и отдыха. Лес в 300 метрах от СНТ. Недалеко полная инфраструктура Лапино: отличный госпиталь, магазины, ТЦ, фитнес с бассейном, рынок. До г. Одинцово с развитой инфраструктурой 10 минут на транспорте. Ходят рейсовые автобусы и маршрутные такси до м. "Молодёжная" и ж/д станции "Перхушково". Свободная продажа. Оперативный показ. 4949980 руб. Спешите увидеть и приобрести. Не откладывайте то, что нужно сделать сегодня.	1 000	4 949 980	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/</a>	4 950
9	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Собственник (с 2014 г.) 8 соток в элитном месте д. Солослово, Рублево-Успенское ш., под ИЖС, прописка, река, лес. Срочная продажа, в связи с покупкой другой недвижимости) предложение для того, кто хочет существенно сэкономить и поселиться в красивом (ЭЛИТНОМ) месте, построить хороший дом! Государственная школа, детский сад, детская площадка, магазины, рестораны, все в пешей, транспортной доступности от участка. А также Платная дорога, Северный обход Одинцово и много других преимуществ.	800	3 535 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/220760416/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/220760416/</a>	4 419

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость, руб./кв. м.
10	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	предлагаем 2 участка по 10 соток каждый на выбор, или вместе, в д Солослово, к одному участку проплачены магистральная канализация, электричество и газ, он продается на миллион дорожке. (5.9 млн)	1 000	5 000 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/181723380/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/181723380/</a>	5 000
Минимальное значение						4 400
Максимальное значение						5 500
Среднее значение						4 819

## 5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласно п.п. «е» п. 22 ФСО № 7: для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые были представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку домовладений (жилых домов, коттеджей) и земельных участков.

Для определения основных ценообразующих факторов в рамках настоящего заключения могут быть использованы данные Справочников оценщика недвижимости под общ. ред. Л. А. Лейфера: Справочник оценщика недвижимости - 2019 Жилые дома, под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2019 г., Справочник оценщика недвижимости - 2018 Земельные участки. Часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018 г.

**Таблица 15. Ценообразующие факторы. (ФСО 3, п. 8з, ФСО 7 п11г)**

№ п/п	Наименование фактора	Диапазон значений
1	Торг	0-8,8%
2	Местоположение	0-46%
3	Удаленность от остановки общественного транспорта	0-10%
4	Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	0-19%
8	Близость к объектам, нарушающим экологию местности	0-25%
5	Качество подъездных путей	0-12%
6	Общая площадь	0-25%
7	Материал стен	0-35%
8	Физическое состояние	0-35%
9	Потребность в ремонте	0-35%
10	Наличие коммуникаций	0-21%

№ п/п	Наименование фактора	Диапазон значений
-	<b>Земельные участки</b>	
1	Местоположение земельного участка	0-50%
2	Передаваемые имущественные права	0-22%
3	Наличие электроснабжения на участке	0-20%
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0-24%
5	Наличие газоснабжения на участке	0-21%
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0-21%

## 5.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

- Объект оценки относится к сегменту рынка жилой загородной недвижимости.

- Диапазон цен по продаже для жилых домов составляет от 42 445 до 68 134 рублей за кв. м, среднее значение: 59 008 руб./кв. м.

- Диапазон цен по продаже для земельных участков составляет от 4 400 до 5 500 руб./кв. м., среднее значение: 4 819 руб./кв. м.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным<sup>9</sup>, физически возможным<sup>10</sup>, экономически состоятельным<sup>11</sup>, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

**Таблица 16. Тестирование НЭИ**

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-

<sup>9</sup> **Критерий законодательной разрешенности:**

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

<sup>10</sup> **Критерий физической возможности:**

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

<sup>11</sup> **Критерий экономической состоятельности:**

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.



Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

*Источник: Анализ Исполнителя*

### **Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование в качестве жилой недвижимости.

## 7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

**Таблица 17. Градация ликвидности**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает низкой ликвидностью, и срок продажи его будет составлять от 7 до 18 месяцев.

---

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

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

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Заключение. В качестве наилучшего использования для оцениваемого объекта рассматривается их текущее использование.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с

объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

---

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

---

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) определение прибыли предпринимателя;
- 4) определение износа и устареваний;
- 5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

б) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

1) данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

2) данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

3) сметных расчетов;

4) информации о рыночных ценах на строительные материалы;

5) других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

#### *Выбор подходов*

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Заключения.

#### **Сравнительный подход**

В современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой.

В данной оценке Оценщику удалось найти предложения о продаже аналогичных объектов, относящихся к одним с оцениваемыми объектами сегментам рынка и сопоставимых с объектами оценки по ценообразующим факторам. Эти предложения были использованы

---

в расчетах в настоящем Отчете. Таким образом, наличие достаточного количества объектов-аналогов, позволило применить сравнительный подход в настоящей оценке.

### **Доходный подход**

Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение дома для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля домов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на дома.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Оценщик считает допустимым отказаться от применения доходного подхода в рамках расчёта стоимости Объектов оценки

### **Затратный подход**

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках расчёта стоимости Объектов оценки.

***В рамках настоящего Заключения определение рыночной стоимости Объекта оценки производится с применением сравнительного подхода.***



---

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **Обоснование выбора метода оценки**

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

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Отчета. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

---

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объектов оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в таблицах ниже. Принт-скрины Интернет страниц приведены в Приложении к Отчету.

### **Определение элементов сравнения**

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом информации анализа фактических цен сделок и (или) предложений, а также сопоставления характеристик Объекта оценки и аналогов. По тем ценообразующим факторам, по которым нет различий между Объектом оценки и объектами-аналогами или эти факторы не оказывают существенного влияния на стоимость Объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки не проводились.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- качество передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка (время совершения сделки);
- отличие цены предложения от цены сделки.
- местоположение;
- общая площадь объекта;
- инженерные коммуникации.

### **Внесение корректировок**

#### **Определение рыночной стоимости земельных участков**

Данные об объектах-аналогах для расчета рыночной стоимости земельных участков представлены в таблице ниже.

**Таблица 18. Характеристика объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь)	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня
Источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/</a>
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена продажи (предложения), руб.		5 200 000,0	4 400 000,0	4 600 000,0	4 949 980,0
Общая площадь, кв.м	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Передаваемое право на земельный участок	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Условия рынка. Изменение цен во времени	13 марта 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Отличие цены предложения от цены сделки	<i>уторговывание предусмотрено</i>	<i>уторговывание предусмотрено</i>	<i>уторговывание предусмотрено</i>	<i>уторговывание предусмотрено</i>	<i>уторговывание предусмотрено</i>
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь)	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня
Наличие свободного подъезда	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие коммуникаций					
Электроэнергия	<i>по границе (условно свободный)</i>	<i>По границе участка</i>	<i>По границе участка</i>	<i>По границе участка</i>	<i>По границе участка</i>

<b>Элементы сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>
Газоснабжение	по границе (условно свободный)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Водоснабжение, канализация	по границе (условно свободный)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Наличие строений на участке	Условно свободный от строений	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют
Функциональное назначение земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства

## Корректировка на передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо внести корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

У объекта оценки подразумевается передача права собственности, как и у объектов-аналогов. Корректировка на передаваемые права не требуется.

## Корректировка на торг

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

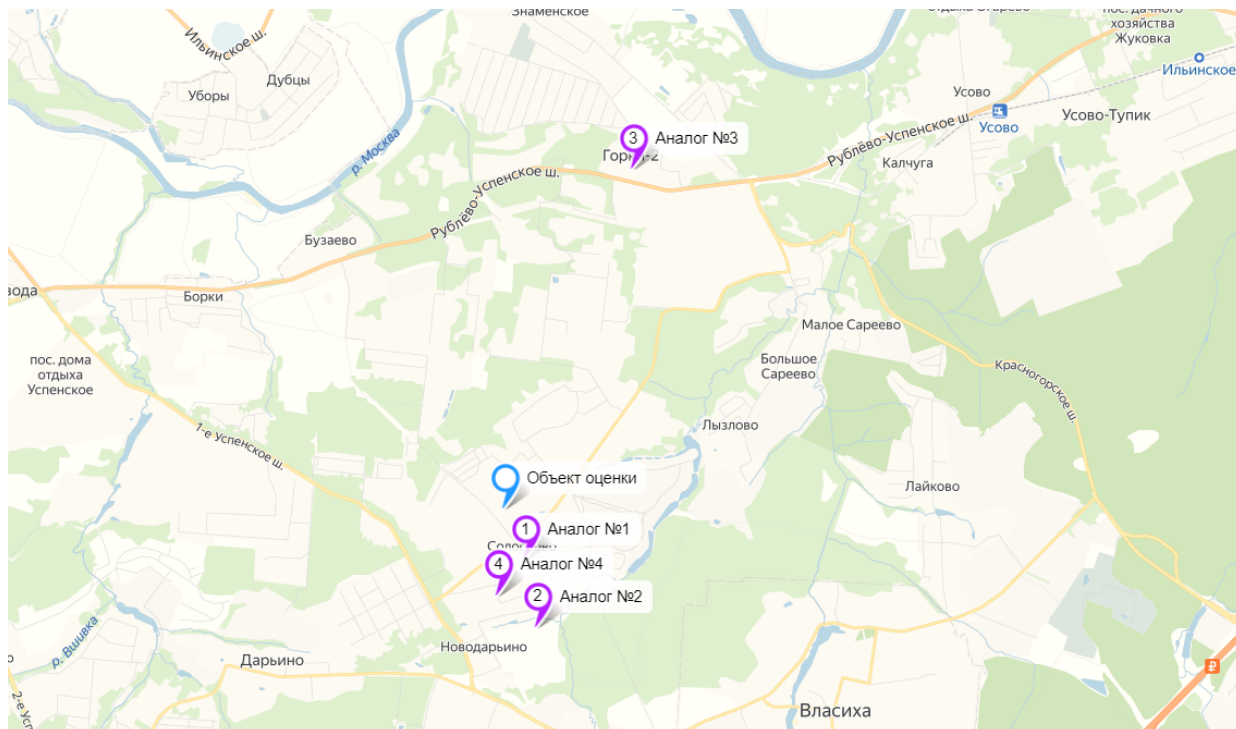
В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Л. А. Лейфера, стр. 253, табл. 121.

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

## Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в Одинцовском городском округе Московской области в соседних населенных пунктах. Корректировка на местоположение не требуется.

Расположение объектов оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

### **Корректировка на категорию земель / вид разрешенного использования земельного участка**

На стоимость земельного участка оказывает влияние его назначение, то есть тип предполагаемой будущей застройки на участке. Данная поправка вводится в цены объектов аналогов, если их категория земель отличается от оцениваемого объекта.

В данном случае оцениваемые земельные участки имеют категорию «Земли сельскохозяйственного назначения». Разрешенное использование (ВРИ) земельного участка Объектов оценки – «Для ведения гражданами садоводства и огородничества», объектов-аналогов – «Для ведения садоводства».

Применение корректировки не требуется.

### **Корректировка на площадь земельного участка**

Размер объекта недвижимости, в частности земельного участка, влияет на стоимость удельной единицы его стоимости. Как правило, чем больше участок, тем меньше стоимость за 1 кв. м (и наоборот).

Корректировка не требуется.

### **Корректировка на наличие коммуникаций**

Наличие или возможность подключения к инженерным сетям, оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, и, следовательно, данный факт снижает стоимость земли.

На текущем этапе расчета оцениваемые участки рассматриваются как условно свободные (без основных строений) с коммуникациями по границе земельного участка. Объекты оценки сопоставимы с объектами-аналогами по данному параметру. Корректировка не требуется.

---

### **Корректировка на наличие строений на земельном участке**

Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по данному параметру (наличие дополнительных построек), корректировка не вводится.

По остальным параметрам объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, корректировки не требуются.

### **Внесение весовых коэффициентов**

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.



**Таблица 19. Расчет рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь)	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня
Источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/222908688/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/177370038/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225349785/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/226688123/</a>
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена продажи (предложения), руб.		5 200 000,0	4 400 000,0	4 600 000,0	4 949 980,0
Общая площадь, кв.м	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Цена продажи (предложения), руб./кв.м		5 200,0	4 400,0	4 600,0	4 950,0
Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 200,0	4 400,0	4 600,0	4 950,0
Передаваемое право на земельный участок	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 200,0	4 400,0	4 600,0	4 950,0
Условия рынка. Изменение цен во времени	13 марта 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 200,0	4 400,0	4 600,0	4 950,0
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Местоположение	Московская область, Одинцовский район,	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский

	Назарьевский с. о., в рай-оне д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь)	городской округ, Солослово деревня	городской округ, Солослово деревня	городской округ, Горки-2 поселок	городской округ, Солослово деревня
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Наличие свободного подъезда	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Общая площадь	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Наличие коммуникаций					
Электроэнергия	по границе (условно свободный)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Газоснабжение	по границе (условно свободный)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Водоснабжение, канализация	по границе (условно свободный)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Наличие строений на участке	Условно свободный от строений	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Функциональное назначение земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Выводы					
Общая чистая коррекция, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 716,4	3 990,8	4 172,2	4 489,7
Общая валовая коррекция, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Весомость		1,0	1,0	1,0	1,0
Коэффициент весомости		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Коэффициент вариации скорректированных цен		7%			
Рыночная стоимость на основе метода сравнения продаж, руб./кв.м		4 342,3			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>4 342 000</b>			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216 по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом составляет:

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218 по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом составляет:

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

## Определение рыночной стоимости жилого дома

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости здания представлены в таблице ниже.

**Таблица 20. Характеристика объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок
Источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/</a>
Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена продажи (предложения), руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Общая площадь, кв.м	336,0	447,0	400,0	400,0
Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Передаваемое право	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Условия рынка. Изменение цен во времени	13 марта 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,0	3 000,0	2 200,0	2 000,0
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости или нарушающим экологию местности	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие типовых хозяйственных построек на придомовой территории	Отсутствуют	Гараж	Беседка-барбекю	Барбекю, гараж, беседка
Качество подъездных путей	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип наружной отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки

### Корректировка на передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

В данном случае корректировка не требуется.

### **Корректировка на торг**

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», Нижний Новгород, 2019 г. под ред. Л. А. Лейфера, стр. 249, табл. 122. Корректировка составила –8,2% для всех аналогов.

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

### **Расчет величины корректировки на наличие земельного участка**

Первоначальным этапом расчета является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка, которая производится по следующей формуле:

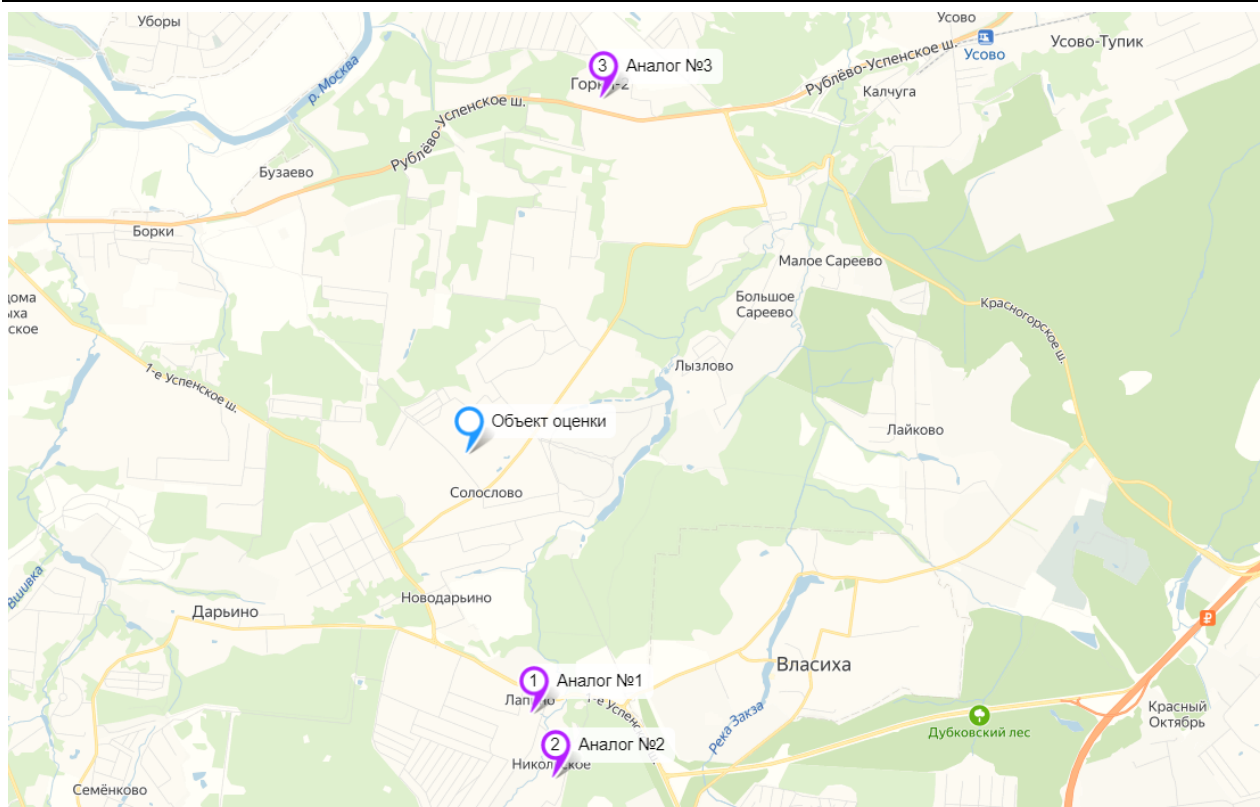
$$K_{\text{зу}} = -S \times C$$

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

Согласно произведенному расчету, рыночная стоимость 1 кв.м аналогичных земельных участков составляет 4 342,30 руб./ кв. м.

### **Корректировка на местоположение**

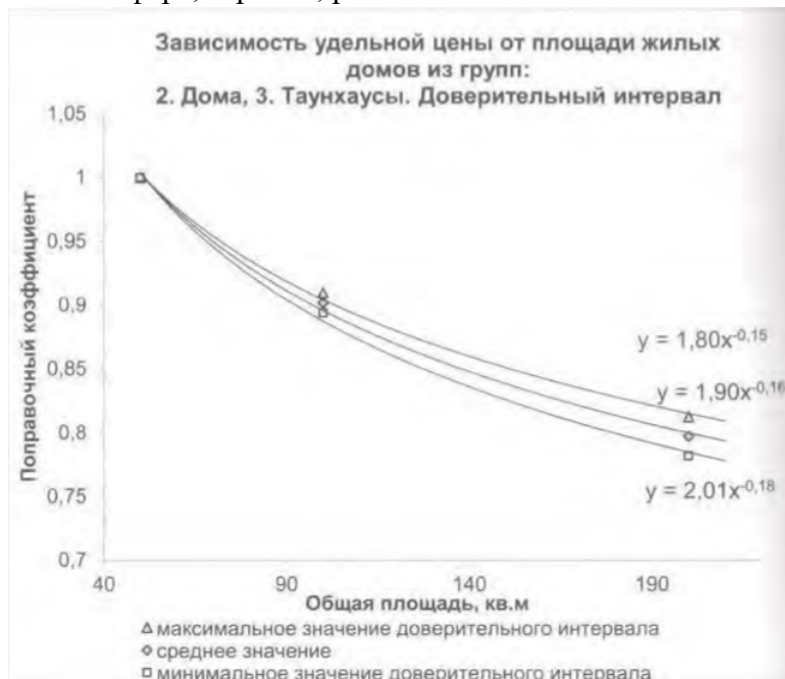
Объект оценки и объекты-аналоги расположены в соседних населенных пунктах Одинцовского городского округа Московской области. Корректировка на местоположение не требуется. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.



### Корректировка на площадь строения

Размер объекта недвижимости влияет на стоимость удельной единицы его цены. Как правило, чем больше площадь, тем меньше цена за 1 кв.м (и наоборот).

Значение корректировки для объектов-аналогов определяются на основании издания «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», Нижний Новгород, 2019 г. под ред. Л. А. Лейфера, стр. 152, рис. 23.



$$K = (1,90 * x_o^{(-0,16)}) / (1,90 * x_a^{(-0,16)})$$

где: К - корректировка;

ха- общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

хо- общая площадь объекта оценки, кв.м.

**Таблица 21. Корректировка на площадь для дома площадью 339 кв. м**

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м	339,0	447,0	400,0	400,0
Коэффициент	0,748	0,716	0,728	0,728
Корректировка, %		4,47%	2,75%	2,75%

**Таблица 22. Корректировка на площадь для объекта незавершенного строительства площадью 336 кв. м**

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м	336,0	447,0	400,0	400,0
Коэффициент	0,749	0,716	0,728	0,728
Корректировка, %		4,61%	2,88%	2,88%

#### Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек

В рамках настоящего Отчета Объект оценки оценивается без дополнительных строений. С учетом принятого допущения, объекты-аналоги имеют отличия от оцениваемого объекта по данному параметру сравнения.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», Нижний Новгород, 2019 г. под ред. Л. А. Лейфера, стр. 138, табл. 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,12	1,15

**Таблица 23. Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие типовых хозяйственных построек на придомовой территории	Отсутствуют	Гараж	Беседка-барбекю	Барбекю, гараж, беседка
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%

#### Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта оценки и объектов-аналогов хорошее, поэтому введение корректировки не требуется.

#### Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости зданий приведен в таблице ниже.



**Таблица 24. Расчет рыночной стоимости жилого дома площадью 339 кв. м**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок
Источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/</a>
Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена продажи (предложения), руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Общая площадь, кв.м	339,0	447,0	400,0	400,0
Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Передаваемое право	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Условия рынка. Изменение цен во времени	13 марта 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб.		29 376 000	33 593 383	27 448 200
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,0	3 000,0	2 200,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного участка		-13,06%	-9,53%	-8,39%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	4 342,30	3 775,2	3 928,5	3 978,0
Стоимость земельного участка, руб.		11 325 600	8 642 700	7 956 000
Стоимость улучшений, руб.		18 050 400	24 950 683	19 492 200
Стоимость улучшений, руб./кв. м		40 381	62 377	48 731
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	"Горки-2" (3 очере- дь), уч. 216			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Близость к объектам, повы- шающим стоимость жилой недвижимости или наруша- ющим экологию местности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Наличие типовых хозяй- ственных построек на при- домовой территории	Отсутствуют	Гараж	Беседка-барбекю	Барбекю, гараж, беседка
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		35 535	54 892	42 883
Качество подъездных путей	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		35 535	54 892	42 883
Общая площадь	339,0	447,0	400,0	400,0
Корректировка, %		4,47%	2,75%	2,75%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Тип наружной отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Выводы				
Общая чистая коррекция, %		-7,53%	-9,25%	-9,25%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 123	56 402	44 062
Общая валовая коррекция, %		16,47%	14,75%	14,75%
Весомость		0,6	0,7	0,7
Коэффициент весомости		30,00%	35,00%	35,00%
Коэффициент вариации скорректированных цен		21%		

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночная стоимость на основе метода сравнения продаж, руб./кв.м			46 299	
Рыночная стоимость, руб.			<b>15 695 000</b>	

**Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства площадью 336 кв. м**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок
Источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/223989727/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218222661/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225378088/</a>
Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена продажи (предложения), руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Общая площадь, кв.м	336,0	447,0	400,0	400,0
Обременение	Обременения незарегистрированы	Обременения незарегистрированы	Обременения незарегистрированы	Обременения незарегистрированы
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Передаваемое право	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Условия рынка. Изменение цен во времени	13 марта 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		32 000 000	36 594 099	29 900 000
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб.		29 376 000	33 593 383	27 448 200
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,0	3 000,0	2 200,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного участка		-13,06%	-9,53%	-8,39%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	4 342,30	3 775,2	3 928,5	3 978,0
Стоимость земельного участка, руб.		11 325 600	8 642 700	7 956 000
Стоимость улучшений, руб.		18 050 400	24 950 683	19 492 200
Стоимость улучшений, руб./кв. м		40 381	62 377	48 731
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	"Горки-2" (3 очере- дь), уч. 218			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ	на удалении от ООТ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Близость к объектам, повы- шающим стоимость жилой недвижимости или наруша- ющим экологию местности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 381	62 377	48 731
Наличие типовых хозяй- ственных построек на при- домовой территории	Отсутствуют	Гараж	Беседка-барбекю	Барбекю, гараж, беседка
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		35 535	54 892	42 883
Качество подъездных путей	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		35 535	54 892	42 883
Общая площадь	336,0	447,0	400,0	400,0
Корректировка, %		4,61%	2,88%	2,88%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Тип наружной отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Выводы				
Общая чистая коррекция, %		-7,39%	-9,12%	-9,12%
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 173	56 473	44 118
Общая валовая коррекция, %		16,61%	14,88%	14,88%
Весомость		0,6	0,7	0,7
Коэффициент весомости		30,00%	35,00%	35,00%
Коэффициент вариации скорректированных цен		21%		

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночная стоимость на основе метода сравнения продаж, руб./кв.м			46 359	
Рыночная стоимость, руб.			<b>15 577 000</b>	

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216 по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом составляет:

**15 695 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218 по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом составляет:

**15 577 000 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей.**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

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

Для оценки Объектов был применен сравнительный подход. Согласование не требуется.

Результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляет:

**Таблица 26. Согласование результатов**

Объект недвижимости	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб., округл.
Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216	15 695 000	Не применялся	Не применялся	15 695 000
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216	4 342 000	Не применялся	Не применялся	4 342 000
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218	4 342 000	Не применялся	Не применялся	4 342 000

<b>Объект недвижимости</b>	<b>Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., округл.</b>
Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218	15 577 000	Не применялся	Не применялся	15 577 000



## 11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества, как правило, меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

Корректировочный коэффициент для жилого дома и объекта незавершенного строительства принимается на основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018), стр. 108, табл. 42 в размере 20%.

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Активный рынок</b>			
1. Дачи	23%	20%	25%
2. Дома	20%	18%	22%
3. Таунхаусы	20%	18%	22%
4. Коттеджи	21%	19%	23%

Корректировочный коэффициент для земельных участков принимается на основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018), стр. 231, табл. 147 в размере 24%.

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Активный рынок</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	29%	26%	31%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	25%	23%	28%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34%	31%	37%
4.1. Земельные участки под МЖС	25%	22%	28%
4.2. Земельные участки под ИЖС	24%	22%	27%
5. Земельные участки под объекты рекреации	33%	30%	36%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	27%	24%	30%

**Таблица 27. Расчет ликвидационной стоимости**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, не округленно, руб.	Ликвидационная стоимость, округленно, руб.
Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216	15 695 000	12 556 000	12 556 000
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216	4 342 000	3 299 920	3 300 000
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218	4 342 000	3 299 920	3 300 000
Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218	15 577 000	12 461 600	12 462 000

## 12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляют:

**Таблица 28. Итоговая стоимость**

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, округл., руб.	Ликвидационная стоимость округл., руб.
Жилой дом площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 216	15 695 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч)	12 556 000 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч)
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 216	4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи)	3 300 000 (Три миллиона триста тысяч)
Земельный участок площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т «Горки-2» (третья очередь), уч. 218	4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи)	3 300 000 (Три миллиона триста тысяч)
Объект незавершенного строительства площадью 336 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т «Горки-2» (3 очередь), уч. 218	15 577 000 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч)	12 462 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)
<b>Итого:</b>	<b>39 956 000</b> <b>(Тридцать девять миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч)</b>	<b>31 618 000</b> <b>(тридцать один миллион шестьсот восемнадцать тысяч)</b>

Рыночная стоимость жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**15 695 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Ликвидационная стоимость жилого дома площадью 339 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:1009, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**12 556 000 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

Ликвидационная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:97, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 216, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**4 342 000 (Четыре миллиона триста сорок две тысячи) рублей.**

Ликвидационная стоимость земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0040636:96, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., в районе д. Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**15 577 000 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей.**

Ликвидационная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:20:0040710:1206, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с. о., дер. Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч. 218, по состоянию на 13 марта 2020 года, округленно составляет

**12 462 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.**

Оценщик



В.В. Шеин

16 марта 2020 г.

### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2 (Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации). Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома» (Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя.). Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2019 г.
6. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
7. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛЮ, 1997г.
8. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Интернет-сайты.

#### Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

---

## 14. ГЛОССАРИЙ

### *Общие термины.*

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Дата оценки имущества** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

**Метод капитализации доходов** – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы Заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5221/2019-96353 от 18.10.2019 г.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.10.2019

№ 00-00-4001/5221/2019-96353

На основании запроса от 11.10.2019, поступившего на рассмотрение 14.10.2019, сообщаем, что правообладателю

Меликян Агарон Рафикович, дата рождения 28.08.1975, гражданство Российской

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:20:0040636:97	
		Назначение объекта недвижимости:		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216	
		Площадь:	1 000 кв. м	
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.06.2016	
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-4615/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков и садовых домов в стадии назавершенного строительства от 16.06.2016	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/020/2017-1
		1.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/020/2017-2
		1.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/020/2017-3
		1.3.4.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/020/2017-4



1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/020/2017-4
1.3.5.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2017-5
1.3.6.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2017-6
1.3.7.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2018-7
1.3.8.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2018-8
1.3.9.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2018-9
1.3.10.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:97, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0097
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:97-50/012/2018-10

2.2.1.	Вид объекта недвижимости:	жилой дом
	Кадастровый номер:	50:20:0040636:1009
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216
	Площадь:	339 кв.м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.06.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-4616/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков и садовых домов в стадии назавершенного строительства от 16.06.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/020/2017-1
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/020/2017-2
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/020/2017-3
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/020/2017-4
2.3.5.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2017-5
2.3.6.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2017-6

	2.3.7.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2018-7
	2.3.8.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2018-8
	2.3.9.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2018-9
	2.3.10.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.216, кад.№ 50:20:0040636:1009, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, общая площадь 339кв.м, инв.№ 55-9661-216, лит. А, А1, а, 1
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:1009-50/012/2018-10
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:20:0040710:1206
		Назначение объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218
		Площадь:	336 кв.м
3.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.06.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-4613/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков и садовых домов в стадии назавершенного строительства от 16.06.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	

3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/020/2017-1
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/020/2017-2
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/020/2017-3
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/020/2017-4
3.3.5.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2017-5
3.3.6.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2017-6
3.3.7.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2018-7
3.3.8.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2018-8

3.3.9.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1	
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2018-9	
3.3.10.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, с/т "Горки-2" (3 очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040710:1206, Садовый дом в стадии незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 336 кв. м, инв.№ 179:055-9661/218, лит. А, А1, а, 1	
	номер государственной регистрации:	50:20:0040710:1206-50/012/2018-10	
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	земельный участок	
	Кадастровый номер:	50:20:0040636:96	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218	
Площадь:	1 000 кв. м		
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.06.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-4614/2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков и садовых домов в стадии незавершенного строительства от 16.06.2016	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/020/2017-1
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/020/2017-2
	4.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/020/2017-3
	4.3.4.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		50:20:0040636:96-50/020/2017-4	

4.3.5.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2017-5
4.3.6.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2017-6
4.3.7.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2018-7
4.3.8.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2018-8
4.3.9.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2018-9
4.3.10.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., в районе д.Солослово, с/т "Горки-2" (третья очередь), уч.218, кад.№ 50:20:0040636:96, Земельный участок для садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1000кв.м, кадастровый № 50:20:004 06 36:0096
	номер государственной регистрации:	50:20:0040636:96-50/012/2018-10
5.	Получатель выписки:	Рыкунова Ирина Юрьевна

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Информация полученная из внешних источников ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


### Объект-аналог №1

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 222908688

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)  
вчера, 23:26 191 просмотр, 2 за сегодня

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



10 сот. Садоводство  
Площадь Статус земли

**5 200 000 ₽** 520 000 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 499 288-05-68**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**POSH Properties**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
[Еще 45 объектов](#)

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 222908688


Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (2) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо **Участок, 10 сот.**

Номер лота: 3383210. Предлагается участок, в коттеджном поселке. В живописном месте Одинцовского района. Д.Солослово, снт "Горки-2". Находится в 13 км от МКАДа. На северо-западе к поселку примыкает село Знаменское, на юго-востоке деревни Большое Сареево, Малое Сареево. Все необходимое находится в ближайшей доступности: торговые и развлекательные центры, школы и детские сады, спортивные комплексы, кафе и рестораны... Кроме того, до столицы не более 15 минут в дороге. Свое название поселок получил от когда-то существовавшей на устье речки Медвенки при впадении ее в реку Москву пустоши Городище, "тянушей" к Усову, чье имя встречается в описаниях XVII века., Солослово д. продается участок, 10 соток

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Проверьте чистоту объекта**  
[Заказать проверку](#)



**Общая информация**

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	10 сот.

**5 200 000 ₽** 520 000 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 499 288-05-68**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**POSH Properties**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
[Еще 45 объектов](#)

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 222908688

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

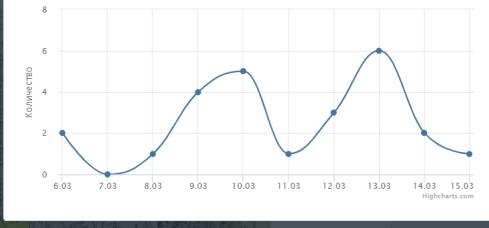
Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Рублево-Успенское шоссе

вчера, 23:26 191 просмотр, 2 за сегодня

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня  
Рублево-Успенское шоссе, 14 км от МКАД

5 200 000 ₽ + 520 000 ₽/сот.  
288-05-68

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
192 просмотра с даты создания объявления 08.12.2019  
25 просмотров за последние 10 дней



## Объект-аналог №2

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 17...


Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

17 фев, 20:44 1 212 просмотров, 10 за сегодня

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД Минское шоссе, 21 км от МКАД

4 400 000 ₽ + 440 000 ₽/сот.  
+7 916 810-80-97  
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

10 сот. Садоводство  
Площадь Статус земли



8 фото

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 17...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (8) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

**Участок, 10 сот.**

Участок 10 соток, правильной прямоугольной формой. Все коммуникации по границе участка. Участок расположен в охраняемом СНТ, въезд в СНТ оснащен раздвижными воротами, открытие ворот осуществляется с пульта.  
Транспортная доступность: в двух минутах ходьбы от СНТ автобусная остановка, выезды на рублево-Успенское шоссе, Минское шоссе(Платная дорога), Можайское шоссе. В 1км супермаркет.  
Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, по границе участка (стоимость подключения - 170000 руб.); возможно подведение газа на расстоянии 50 м от участка. Подъездная дорога: асфальт + щебень, протяженность от асфальта 50 метров. Безопасность - общее ограждение, шлагбаум, участок огорожен (с 3-х сторон)

Окружающая местность:  
Природа - лес рядом в 300 метрах.  
Рядом необходимая инфраструктура в 500 метрах: Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 7 минут пешком.

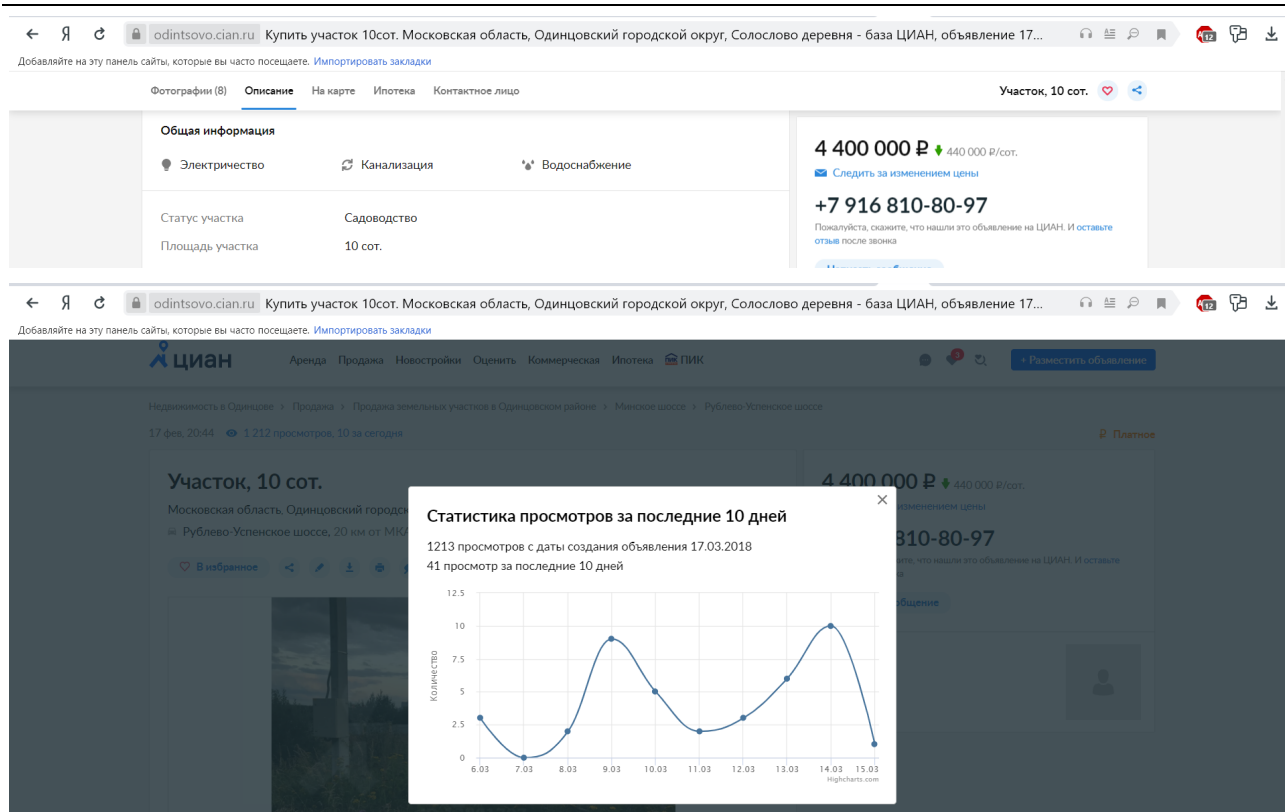
Ближайшие населенные пункты: деревня Лапино, деревня Новодарино.  
Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский район.

Документы в руках, реальному покупателю хорошая скидка.

4 400 000 ₽ + 440 000 ₽/сот.  
+7 916 810-80-97  
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 13801797





Участок, 10 сот.

**4 400 000 ₺** 440 000 ₺/сот.  
+7 916 810-80-97

Общая информация

- Электричество
- Канализация
- Водоснабжение

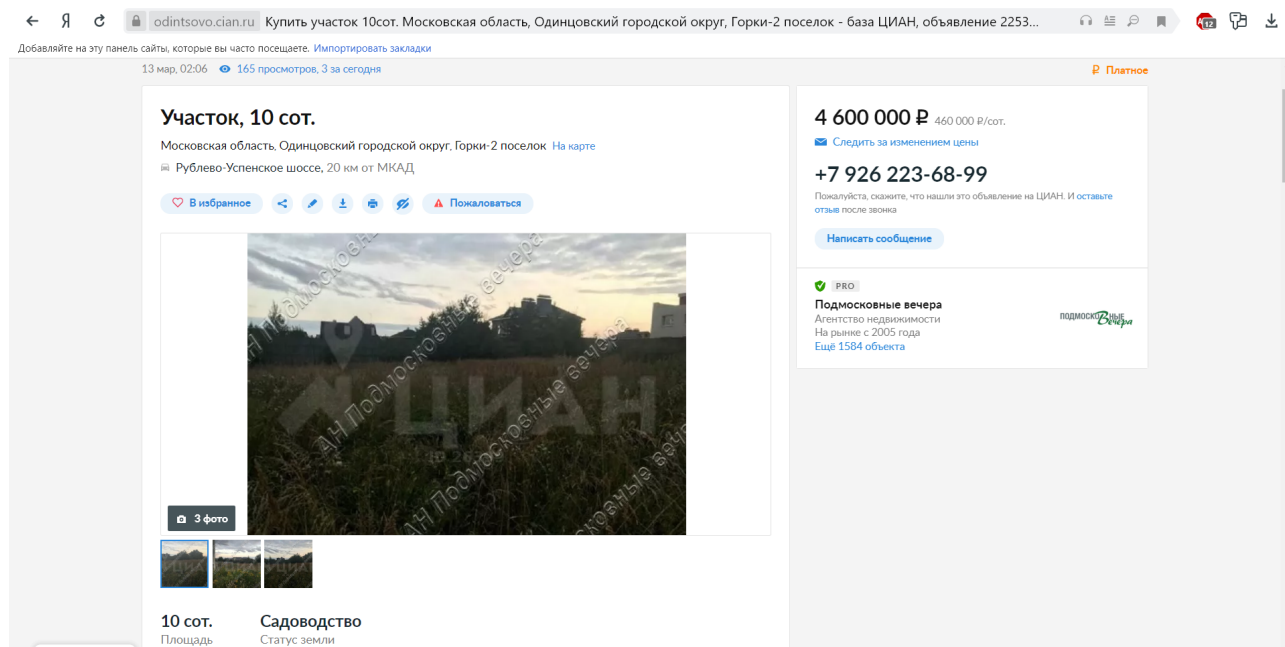
Статус участка: Садоводство  
Площадь участка: 10 сот.

Статистика просмотров за последние 10 дней

1213 просмотров с даты создания объявления 17.03.2018  
41 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
6.03	2.5
7.03	0.5
8.03	2.0
9.03	9.0
10.03	5.0
11.03	2.0
12.03	3.0
13.03	6.0
14.03	10.0
15.03	1.0

### Объект-аналог №3



Участок, 10 сот.

Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок  
Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД

**4 600 000 ₺** 460 000 ₺/сот.  
+7 926 223-68-99

10 сот. Садоводство  
Площадь Статус земли

Подмосковные вечера  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 1584 объекта

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявление 2253...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (3) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Участок, 10 сот.

Рублево-Успенское или Можайское шоссе 20 км от МКАД, деревня Солослово, СНТ Горки-2. Участок 10 соток.  
Участок 10 соток / СНТ / дачный поселок (с/т).

Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, по границе участка (стоимость подключения - 170000 руб.); возможно подведение газа на расстоянии 50 м от участка. Подъездная дорога: асфальт + щебень, протяженность от асфальта 50 метров. Безопасность - общее ограждение, шлагбаум. участок огорожен (с 3-х сторон)

Окружающая местность:  
Природа - лес рядом в 300 метрах.  
Рядом необходимая инфраструктура в 500 метрах: Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка, остановка в 7 минут пешком.

Ближайшие населенные пункты: деревня Лапино, деревня Новодарьино.  
Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район).

Контактное лицо: Владимир

**4 600 000 Р** 460 000 Р/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 223-68-99**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Подмосковные вечера**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
[Еще 1584 объекта](#)

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявление 2253...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (3) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Участок, 10 сот.

**Общая информация**

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	10 сот.

**4 600 000 Р** 460 000 Р/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 223-68-99**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

odintsovo.cian.ru Купить участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявление 2253...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы редактору 49155745 Личный кабинет Выйти

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК [Разместить объявление](#)

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Рублево-Успенское шоссе

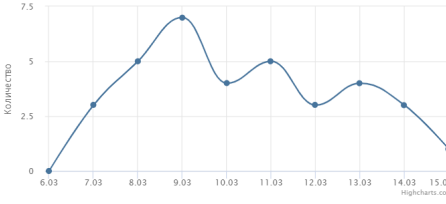
13 мар, 02:06 165 просмотров, 3 за сегодня Р Платное

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявление 2253...  
Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД

[В избранное](#)

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

166 просмотров с даты создания объявления 30.01.2020  
35 просмотров за последние 10 дней



Дата	Количество просмотров
6.03	0
7.03	3
8.03	5
9.03	7
10.03	4
11.03	5
12.03	3
13.03	4
14.03	3
15.03	1

**4 600 000 Р** 460 000 Р/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 223-68-99**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Подмосковные вечера**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
[Еще 1584 объекта](#)

## Объект-аналог №4

odintsovo.cian.ru Продажа участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 2...

13 мар, 07:00 57 просмотров, 2 за сегодня

**Участок, 10 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 18 км от МКАД

4 949 980 Р 494 998 Р/сот.  
+7 495 649-86-38  
+7 495 363-03-58

Специалист работает с 09:00 до 21:00  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +74956498638  
+74953630358

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной 1924

Городской Центр Недвижимости  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 1252 объекта

10 сот. Садоводство  
Площадь Статус земли

odintsovo.cian.ru Продажа участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 2...

Фотографии (39) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

[[ID:103692]] Вы хотите жить в элитном месте Подмосквы? Тогда Вам сюда. Продам участок 10 соток в СНТ Горки-2 рядом с д.Солослово. Возможность регистрации. Свет и газ по границе участка. Электричество 15 кВт, три фазы. Круглогодичный подъезд. Соседи построились и проживают круглогодично. Всего 18 км от МКАД по Рублёво-Успенскому, Минскому и Можайскому шоссе, или по платной дороге. Тихое, очень уютное место в окружении зелени и благоприятная экологическая зона делают это место идеальным для жизни и отдыха. Лес в 300 метрах от СНТ. Недалеко полная инфраструктура Лапино: отличный госпиталь, магазины, ТЦ, фитнес с бассейном, рынок. До г.Одинцово с развитой инфраструктурой 10 минут на транспорте. Ходят рейсовые автобусы и маршрутные такси до м. "Молодёжная" и ж/д станции "Перушкино". Свободная продажа. Оперативный показ. 4949980 руб. Спешите увидеть и приобрести. Не откладывайте то, что нужно сделать сегодня.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Проверьте жильё на скрытых собственников  
[Заказать проверку](#)

Общая информация  
Статус участка Садоводство  
Площадь участка 10 сот.

4 949 980 Р 494 998 Р/сот.  
+7 495 649-86-38  
+7 495 363-03-58

Специалист работает с 09:00 до 21:00  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +74956498638  
+74953630358

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной 1924

Городской Центр Недвижимости  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 1252 объекта

odintsovo.cian.ru Продажа участок 10сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня - база ЦИАН, объявление 2...

Статистика просмотров за последние 10 дней

59 просмотров с даты создания объявления 25.02.2020  
22 просмотра за последние 10 дней

6.03 7.03 8.03 9.03 10.03 11.03 12.03 13.03 14.03 15.03  
highcharts.com

## Объект-аналог №1


← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 447м² Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня - база ЦИАН, объявле...  
Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

сегодня, 13:16 202 просмотра, 5 за сегодня Платное


### 3-этажный коттедж, 447 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня [На карте](#)  
 ■ Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД ■ Можайское шоссе, 19 км от МКАД

[❤ В избранное](#)
[↶](#)
[↷](#)
[📷](#)
[📹](#)
[🗨️](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



▶ Видео 📷 19 фото



**447 м²** **30 сот.** **Кирпичный** **3**  
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме

[Отзыв о сайте](#)

**32 000 000 Р** ↕ 71 588 Р/м²

Покупаете в ипотеку?  
[✉ Следить за изменением цены](#)

**+7 495 120-07-09**


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

✔ PRO  
**Penny Lane Realty Загородная недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Еще 815 объектов

---

 **Наталья Гиренко**  
 Нет отзывов

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 447м² Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня - база ЦИАН, объявле...  
Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (19) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо 3-этажный коттедж, 447 м² ❤

Лот 34277.

Дом под ключ 447 кв.м на участке 30 соток.

Количество спален: 4.

Лапино, Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД.

Участок правильной формы, ландшафтный дизайн с использованием коллекции более 100 цветущих декоративных растений, липовая аллея, прогулочные дорожки, автоматическое уличное освещение по всей территории участка светильниками производства Австрия, детская площадка, предусмотрено место для теннисного корта. Отличная транспортная доступность (от дома до МКАД 10-12 мин по платной дороге). Строили себе: фундамент отстоялся год, коробка отстоялась год и т.д. Фактическая площадь дома 480кв.м. Лестница ручной работы из массива дуба, двери - массив дуба производства Франции, качественные деревянные окна со стеклопакетами, большой французский камин из розового мрамора. Мансарда полностью отделана деревом (еворогаонкой и деревом). Высота потолков каминного зала и кухни-столовой: 4,20 и 4,60 метров. Все комнаты укомплектованы хрустальными люстрами, в доме высокие окна, много света. Дом продается без мебели. В 2015г. был сделан ремонт: полностью заменена отмостка вокруг дома, усилена гидроизоляция фундамента, сделан дренаж и новая система ливневой канализации и отвода воды, заново выполнено мощение всех дорожек и площадок, поставлен новый современный септик, также в доме произведена замена электрощафов, установлены стабилизаторы напряжения, заменены насосы системы водоснабжения и канализации! Был произведен косметический ремонт. ЦЕНА УКАЗАНА СО СКИДКОЙ 30%

Цоколь: сауна, душ, с/у, постирочная, котельная, хозяйственная комната (возможно использовать как комнату для персонала), гараж на 2 а/м.

1 этаж: веранда, прихожая, кухня-столовая, гостиная, каминный зал, спальня, с/у, душ.

2 этаж: холл, 2 спальни, с/у, ванная, кабинет.

Мансарда: 2 больших помещения свободного назначения (спальни, бильярд), гардеробная.

Рядом расположены коттеджные посёлки "Успенские поляны", "Усадьба Никольское", "Новое Лапино"

[Отзыв о сайте](#)

**32 000 000 Р** ↕ 71 588 Р/м²

Покупаете в ипотеку?  
[✉ Следить за изменением цены](#)

**+7 495 120-07-09**


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

✔ PRO  
**Penny Lane Realty Загородная недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Еще 815 объектов

---

 **Наталья Гиренко**  
 Нет отзывов

odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 447м<sup>2</sup> Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня - база ЦИАН, объявление...


Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (19) Описание На карте Ипотека Контактное лицо **3-этажный коттедж, 447 м<sup>2</sup>**

Рядом расположены коттеджные посёлки "Успенские поляны", "Усадьба Никольское", "Новое Лапино (Рублевская жизнь)", "Лапино ГП-2", "Английский поселок ( КП Новое Лапино)", "Лебединое Озеро", "Западная Резиденция", "Полянка Deluxe", "Академические дачи", "Заря" и населённые пункты Никольское, Новодарино, Солослово, Перхушково, Юдино, Дарьино, Лызлово, Лызлово, Семеново, Трубачевка.

**32 000 000 ₹** ↑71 588 ₹/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 495 120-07-09**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Penny Lane Realty** Загородная недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Ещё 815 объектов

 **Наталья Гиренко**  
Нет отзывов

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Проверьте объект и собственника**  
[Заказать проверку](#)

**Общая информация**

🔥 Отопление	🚽 Санузел в доме	🚗 Гараж
⚡ Электричество	🔥 Газ	🚰 Канализация
💧 Водоснабжение		

Количество спален: 4  
Площадь участка: 30 сот.  
Ремонт: Дизайнерский

[Отзыв о сайте](#)

odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 447м<sup>2</sup> Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня - база ЦИАН, объявление...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (19) Описание На карте Ипотека **Контактное лицо** **3-этажный коттедж, 447 м<sup>2</sup>**

**О доме** По данным ЦИАН **32 000 000 ₹** ↑71 588 ₹/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 495 120-07-09**

Тип дома: Кирпичный  
Газоснабжение: Есть

## Объект-аналог №2


odintsovo.cian.ru Купить коттедж 400м<sup>2</sup> Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня - база ЦИАН, объявление 218...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

вчера, 12:20 512 просмотров, 1 за сегодня Top

**3-этажный коттедж, 400 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня [На карте](#)  
▣ Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД ▣ Можайское шоссе, 19 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

  
34 фото

**36 594 099 ₹** ↑91 485 ₹/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Возможна ипотека  
**+7 985 991-42-42**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**DF Realty**  
Агентство недвижимости  
Ещё 18 объектов

**400 м<sup>2</sup>** **22 сот.** **Кирпичный** **3** **2000**  
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Купить коттедж 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня - база ЦИАН, объявление 218...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (34) Описание На карте Ипотека Контактное лицо **3-этажный коттедж, 400 м²**

**400 м²** **22 сот.** **Кирпичный** **3** **2000**  
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

НИКОЛЬСКОЕ. Предлагается на продажу загородный коттедж на красивом участке с лесными и садовыми деревьями. В доме гостиная с камином, кухня, столовая, 4 спальни, сауна, купель. На участке летний крытый бассейн, беседка-барбекю, глухой забор. Удобная транспортная доступность. Евгения

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Проверьте объект и собственника**  
[Заказать проверку](#)

**Общая информация**

- Отопление
- Санузел в доме
- Баня
- Гараж
- Бассейн
- Электричество
- Газ
- Канализация

**36 594 099 Р** ↑ 91 485 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Возможна ипотека

**+7 985 991-42-42**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**DFRealty**  
Агентство недвижимости  
Еще 18 объектов

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Купить коттедж 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня - база ЦИАН, объявление 218...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (34) Описание На карте Ипотека Контактное лицо **3-этажный коттедж, 400 м²**

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Количество спален: 4  
Площадь участка: 22 сот.

**36 594 099 Р** ↑ 91 485 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Возможна ипотека

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Купить коттедж 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Никольское деревня - база ЦИАН, объявление 218...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (34) Описание На карте Ипотека Контактное лицо **3-этажный коттедж, 400 м²**

**О доме** По данным ЦИАН

Тип дома: Кирпичный  
Газоснабжение: Есть

**30 374 077 Р** ↑ 91 485 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Возможна ипотека

**+7 985 991-42-42**

## Объект-аналог №3


← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявление...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

вчера, 21:25 257 просмотров, 1 за сегодня **Р. Платное**

**2-этажный коттедж, 400 м²**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 16 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

  
17 фото

**400 м²** **20 сот.** **Кирпичный** **2** **2006**  
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

**29 900 000 Р** 74 750 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Возможна ипотека

**+7 910 433-74-47**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Подмосковные вечера**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 1574 объекта

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявле...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо 2-этажный коттедж, 400 м²

Рублево-Успенское шоссе 16 км от МКАД, поселок Горки-2. Коттедж 400 кв. м, участок 20 соток. Дом 400 кв. м, 2 этажа / 4 уровня, материал кирпич, перекрытия ж/б, окна пвх, кровля металлочерепица; наружная отделка - штукатурка; внутренняя отделка - штукатурка, обои; полы - паркет; отопление - централизованное, газовое; построен в 2006 году.

Планировка:  
Цоколь - бильярдная, сауна с купелью, с/у, комната для отдыха, бойлерная, кладовка; 1-й этаж - прихожая, каминный зал, кухня-столовая с выходом на патио, 2 спальни, с/у; 2-й этаж - большой холл с домашним кинотеатром, спальня с балконом, гардеробная, 2 спальни, с/у; мансарда - библиотека, кабинет, 2 больших гардеробных.

Другие строения:  
барбекю; гараж (150 кв. м.: 1 этаж: на 2 авто, тех. комната, бойлерная, подвал 40кв. м, 2-этаж: кухня-столовая, 2 спальни, с/у); беседка; стоянка на 2 авто.

Коммуникации - все подключены; электричество 23 кВт, подключено; газ подключен; центральный водопровод, скважина; септик; телефон; интернет. Подъездная дорога: асфальт до участка. Безопасность - охрана.

Участок 20 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок.  
На участке садовые деревья, кустарники, газон, дорожки, выполнен ландшафтный дизайн, участок огорожен.

Окружающая местность:  
Природа - лес рядом в 300 метрах, рядом речка.  
Рядом развитая инфраструктура: Солидное окружение, соседи построились. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от м. Молодежная.

Административная принадлежность: Московская область, Одинцовский городской округ (Одинцовский район).

Контактное лицо: Наталья Анатольевна

**29 900 000 Р** 74 750 Р/кв²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 910 433-74-47**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

PRO  
Подмосковные вечера  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 1574 объекта

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявле...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо 2-этажный коттедж, 400 м²

**Общая информация**

Отопление	Санузел в доме	Гараж
Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение	Охрана	

Количество спален: 7  
Площадь участка: 20 сот.

**29 900 000 Р** 74 750 Р/кв²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 910 433-74-47**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

PRO  
Подмосковные вечера

← Я ↻ odintsovo.cian.ru Продажа коттеджа 400м² Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок - база ЦИАН, объявле...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо 2-этажный коттедж, 400 м²

**О доме** По данным ЦИАН

Тип дома	Кирпичный
Газоснабжение	Есть

**29 900 000 Р** 74 750 Р/кв²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 910 433-74-47**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

### ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Фотографии Объекта оценки



















**ПРИЛОЖЕНИЕ №4 Документы Исполнителя**  
**Документы, подтверждающие компетенцию специалиста**









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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Щеин Владислав Владимирович  
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3311 № 108288, выдан 20.12.2011г.  
Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме  
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:  
« 10 » октября 2016г., регистрационный № 009993


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



Выдано « 10 » октября 2019 года.

Президент  С.А. Табакова



**0026695 \***

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20367/19</b>		
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г.Москва		29 июля 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Шеин Владислав Владимирович</b> Адрес регистрации или ИНН: 433403173989	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  Шейн Владислав Владимирович	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г. с Москва</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20207/18  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Документы ООО «Скала»



Форма № 

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Скала"  
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Скала"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

15 июня 2012 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	3	2	5	0	0	3	9	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска  
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Начальник ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска

  
Дубровский Игорь Михайлович

(подпись, Ф.И.О.)



серия 73 №002275905

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СКАЛА"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	2	7	3	2	5	0	0	3	9	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 21.04.2017  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 25 по г.Москве**

7	7	2	5
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

7	3	2	5	1	1	3	9	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор  
отдела формирования дел Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве











Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ  
«СОДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАЦИЯМ ПРОЕКТНОЙ ОТРАСЛИ»**

РФ, 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 1, <http://www.np-sopo.ru>, [info@np-sopo.ru](mailto:info@np-sopo.ru)  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-166-30062011

г. Москва «19» мая 2017 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о допуске к определенному виду или видам работ, которые  
оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
№ 0746.02-2016-7325113994-П-166

Выдано члену саморегулируемой организации:  
**Общество с ограниченной ответственностью  
«Скала»**

ИНН 7325113994 ОГРН 1127325003959 Адрес 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д.1/2

Основание выдачи Свидетельства: Решение Правления Саморегулируемой организации Ассоциации проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли», Протокол № 74 от «19» мая 2017 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия « 19 » мая 2017 г.  
Свидетельство без приложения не действительно.  
Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0746.01.2016-7325113994-П-166 от 24 августа 2016 г.

Генеральный директор  Забелин В.А.



Приложение  
к Свидетельству о допуске к определенному  
виду или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства  
от «19» мая 2017 г.

№ 0746.02-2016-7325113994-П-166

#### Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Ассоциации проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли» Общество с ограниченной ответственностью «Скала» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	<b>1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:</b> 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	<b>2. Работы по подготовке архитектурных решений</b>
3.	<b>3. Работы по подготовке конструктивных решений</b>
4.	<b>4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:</b> 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации 4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем 4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	<b>5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:</b> 5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений 5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений 5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений 5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений 5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения 110 кВ и более и их сооружений 5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем 5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	<b>6. Работы по подготовке технологических решений:</b> 6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов 6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов 6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов 6.4. Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов 6.5. Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов 6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов 6.7. Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов 6.8. Работы по подготовке технологических решений объектов нефтегазового назначения и их комплексов

	6.9. Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
	6.11. Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
	6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.	<b>7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:</b> 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 7.4. Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений
8.	<b>8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации</b>
9.	<b>9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды</b>
10.	<b>10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b>
11.	<b>11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения</b>
12.	<b>12. Работы по обеледанию строительных конструкций зданий и сооружений</b>
13.	<b>13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)</b>

Общество с ограниченной ответственностью «Скала» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей

Генеральный директор



Забелин В.А.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ  
И МЕТРОЛОГИИ СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
«РЕЕСТР ДОБРОСОВЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ»  
Зарегистрирован в едином реестре  
зарегистрированных систем добровольной сертификации  
Регистрационный номер : РОСС RU.31657.04РДИО

**ДОБРОСОВЕСТНЫЙ  
ИСПОЛНИТЕЛЬ**

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

**Выдан: Общество с ограниченной ответственностью «Скала»**  
**ИНН: 7325113994      ОГРН: 1127325003959**  
**Юридический адрес: 115114, Москва г., Дербеневская наб., дом 1/2**

**НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:**  
**система менеджмента качества (СМК) применительно к**  
**деятельности по:**

Оказанию экспертных и оценочных услуг.

Соответствует требованиям:  
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Регистрационный номер: **003198**

Дата выдачи : **24.10.2019**      Срок действия до : **24.10.2022**

**Председатель комиссии по сертификации**  **Мустафин А.А.**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Национальный  
Центр Сертификации»  
ИНН 7714965010  
ОГРН 5167746439710  
Город Москва

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации системы добровольной сертификации «Реестр Добросовестных Исполнителей» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля



Россия, 107023, Москва, Семеновская площадь, 1А  
Бизнес-центр «Соколиная гора»  
тел.: +7 (495) 644-45-85  
факс: +7 (495) 644-45-86  
**8-800-100-2-111**  
www.liberty24.ru

Приложение № 2 к Договору страхования ответственности  
642-77-000378-19 от 26.08.2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 642-77-000378-19**

**1. Страховщик:**

**Либерти Страхование (АО)** Лицензия Банка России СИ № 1675, именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Заместителя генерального директора, Директора филиала Либерти Страхование (АО) в г. Москва Садовой Марины Вениаминовны, действующего на основании доверенности № 430/19 от 31.12.2018 г.

**2. Страхователь:**

**ООО «Скала»**,  
115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2, ИНН 7325113994, именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Скала Юлии Эргашевны, действующего на основании Устава.

**3. Период страхования:**

с «01» сентября 2019 г. по «31» августа 2020 г.

Настоящий Полис (Договор страхования) вступает в силу не ранее поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

**4. Территория (место) страхования:**

Настоящий Полис (Договор страхования) распространяет свое действие исключительно на требования о возмещении вреда, причиненного в пределах территории Российской Федерации.

**5. Условия страхования:**

«Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» Либерти Страхование (АО), (редакция 2.19) от 07.05.2019 г. (далее – Правила страхования) и положения Договора страхования ответственности № 642-77-000378-19 от 26.08.2019 г.  
В случае расхождения положений настоящего полиса и Договора страхования с Правилами страхования приоритет имеют Полис и Договор страхования.

**6. Объект страхования:**

Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков имущественным интересам третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая причинение вреда имуществу, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки.

**7. Страховой случай:**

Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая вред, причиненный имуществу третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при проведении оценки на основании заключенного со Страхователем договора на проведение оценки. Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении условий, указанных в п.п. 2.4. Договора страхования.

**8. Застрахованная деятельность:**

Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой) согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**9. Объем страхового покрытия:**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая включается:

- убытки, причиненный имущественным интересам третьих лиц, а именно расходы, которые третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, в том числе в результате причинения вреда имуществу третьих лиц (реальный ущерб);
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- расходы на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату экспертов и адвокатов, произведенные во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия.

**10. Лимит ответственности (страховая сумма), страховая премия:**

**10.1. Страховая сумма: 5 000 000,00 руб.** (Пять миллионов руб. 00 коп.)

**10.2. Страховая премия, порядок оплаты:**

**9 200,00 рублей** (Девять тысяч двести руб. 00 коп.).

Подлежит оплате единовременным платежом.

Страхователь несет все банковские расходы, связанные с перечислением страховой премии.

**11. Франшиза (безусловная):**

Не установлена.

**12. Изменения условий Полиса:**

Все изменения в условия настоящего Полиса (Договора страхования) в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков

Либерти Страхование (АО). Лицензии Банка России СЛ №1675, СИ №1675, ОС №1675-03, ОС №1675-04, ОС №1675-05.

путем оформления Дополнений к Договору страхования, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

**13. Специальные условия и оговорки**

13.1. В случае неуплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса при оплате в рассрочку) в размере и сроках, установленных настоящим Полисом (Договором страхования), Договор страхования считается не вступившим в силу и Стороны не несут по нему обязательств, а действие страхования не начинается.

13.2. Настоящим Страхователь подтверждает, что не ведет деятельность, по кадастровой оценке, недвижимости. Требования, связанные с претензиями по кадастровой оценке недвижимости, страхованием не покрываются.

Условия страхования, не оговоренные настоящим Полисом, Договором страхования и приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Полис составлен в г. Москва «26» августа 2019 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу

**АДРЕСА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Страхователь:**

ООО «Скала»

Юридический адрес: 115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2

Адрес местонахождения: 115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2

ИНН 7325113994

р/с 40702810301100005942

к/с 3010181020000000593

«АЛЬФА-БАНК» (АО)

КПП 772501001, ОГРН 1127325003959, БИК 044525593

Тел. (495) 003-15-64

С условиями (Правилами страхования и Договором страхования) страхования ознакомлен и согласен.

Вышеуказанные Правила страхования получил.

Генеральный директор

От Страхователя



(Скала Ю.Э.)

**Страховщик:**

Либерти Страхование (АО)

Юридический адрес: Россия, 196084, Санкт-Петербург, Московский пр. д.79 а, лит.А,

Адрес местонахождения: Россия, 107023, Москва, Семеновская пл. д. 1 а. БЦ «Соколиная гора», 14 этаж.

ИНН 7812016906,

р/с 40701810300790364001,

к/с 30101810100000000765,

Филиал АО КБ «Ситибанк» в г. Санкт Петербурге

КПП 783501001, ОГРН 1027810229150, БИК 044030785,

тел. (495) 644-45-85, факс (495) 644-45-86

Заместитель генерального Директора, Директор филиала  
Либерти Страхование (АО) в г. Москва

От Страховщика



(Садовская М.В.)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ «РЕЕСТР ДОБРОСОВЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ»  
Зарегистрирована в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации  
Регистрационный номер: РОСС RU.31657.04Р.ДИ

  
ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

**Выдан: Общество с ограниченной ответственностью «Скала»**  
**ИНН: 7325113994      ОГРН: 1127325003959**  
**Юридический адрес: 115114, Москва г., Дербеневская наб., дом 1/2**

ООО «Скала» подтвердило действующее законодательство РФ в области поставок продукции (работ, услуг), способность осуществления поставки продукции (работ, услуг) требуемого качества в установленные контрактом (договорами, соглашениями) сроки.

Соответствует требованиям, установленным частью 1.1 статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Соответствует требованиям, установленным частью 7 статьи 3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»

**НАСТОЯЩИМ СЕРТИФИКАТОМ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ: ООО «Скала»  
ВКЛЮЧЕНО В «РЕЕСТР ДОБРОСОВЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ»**  
(На основании исследования, проведенного ООО «Национальный Центр Сертификации»)

\*Сертификат теряет свою силу, в случае внесения организации в федеральный (региональный) реестр недобросовестных поставщиков (Сайт реестра: rnp.fas.gov.ru)

**Дата выдачи: 24.10.2019      Срок действия до: 24.10.2020**

  
**Председатель комиссии по сертификации** **Мустафин А.А.**



Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации системы добровольной сертификации «Реестр Добросовестных Исполнителей» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля

**003197**